

Georg A. Hajek Architekt Tannenstraße 2 83536 Gars-Haiden

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

" ALTER SPORTPLATZ "

DER MARKTGEMEINDE GARS AM INN, LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

Die Marktgemeinde Gars am Inn hat im Bereich der Ortsteile Haiden und Gars-Bahnhof die Aufstellung des Bebauungsplanes "**Alter Sportplatz**" in der Fassung vom 02.02.1995, geändert am 09.05.1995, beschlossen.

Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke Plan-Nummer 821/2 und 820/2 Gemarkung Mittergars, sowie den Fußweg entlang der Eichenauer Straße (Teil aus Plan-Nummer 828).

Entwurfsverfasser für den Bebauungsplan

**Georg A. Hajek, Architekt
Tannenstraße 2, 83536 Gars-Haiden**

Die Marktgemeinde Gars am Inn besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Die Änderung im Flächennutzungsplan von MD in WA ist infolge des dringenden Wohnbedarfs in der Marktgemeinde Gars am Inn notwendig. Auf den Änderungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 20.11.1990, Nr. 421-4621-Mü-6-1 wird hingewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "**Alter Sportplatz**" ist die Ausweisung des neuen Baugebietes zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung möglich.

Das Baugebiet liegt südlich des Marktes Gars am Inn, am Rande des bestehenden Ortsteiles Haiden, an der Staatsstraße 2353 und der Eichenauer Straße. Es hat eine Größe von 1,3673 ha.

Ein Spielplatz für Kleinkinder wird auf einer Teilfläche der Flur-Nummer 820/2 errichtet.

Dieser kann über den Fußweg entlang der Eichenauer Straße erreicht werden.

Der auf der Plan-Nummer 821/2 geplante Kinderspielplatz, gemäß Bebauungsplan Haiden, wird gemäß Beschluß des Marktgemeinderates vom 07.02.1995 nicht ausgeführt. Er wird im Baugebiet Haiden 3 vorgesehen (zentrale Lage). Bis zur Errichtung dieses Spielplatzes ist eine Zwischenlösung (Spielplatz in Gars-Bahnhof) vorgesehen.

Die Entfernung des Baugebietes beträgt

zur Bahnhaltestelle	500 m
zur Schulbushaltstelle (im Mittel)	50 m
zur katholischen Kirche	1.500 m
zur Volksschule	1.500 m
zu den Versorgungsläden	500 m

Das Gelände ist eben. Die Grundstücke Parzellen-Nummer 17, 18, 19 und 20 reichen in den südseitigen Hang. Das Baugebiet grenzt an die Staatsstraße 2353 und liegt neben der Bahnlinie Rosenheim-Mühldorf.

Das Grundwasser liegt mindestens 10 m unter Gelände.

Der Boden besteht aus Mutterboden und sandigem Kies.

Es sind voraussichtlich keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

Das neue Baugebiet schließt an die bestehenden Ortsteile Haiden und Gars-Bahnhof an.

Auf dem Baugebiet ist ein Geh-, Fahrt- und Benutzungsrecht zugunsten der Bayern Gas GmbH für die Gasleitung Finsing-Bierwang eingetragen.

Die im Baugebiet liegende Wasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Taufkirchener Gruppe wird nach den Erfordernissen des Bebauungsplanes verlegt.

Die bauliche Nutzung wird im Bebauungsplan mit **WA** (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Die Bruttofläche des Wohngebietes beträgt

Plan-Nummer 821/2	1,1104 ha
Plan-Nummer 820/2	0,1800 ha
Fußweg Eichenauer Straße	ca. 0,0075 ha
gesamt	1,2979 ha

Im Baugebiet sind vorgesehen

- 4 Wohngebäude (II) E + I mit 4 Wohnungen (maximal 8)
- 9 Wohngebäude II, maximal E + I mit 9 Wohnungen (maximal 18)
- 7 Wohngebäude I + D mit 7 Wohnungen (maximal 14)
- sowie 20 Garagen und 20 PKW-Stellplätze

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Es werden ca. 40 Einwohner mit 30 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Das Nettowohnbauland umfaßt	0,9959 ha
die Verkehrsflächen umfassen	0,2120 ha

Das Bruttowohnbauland beträgt	1,2079 ha
Wiese und Eingrünungen	0,0470 ha
für Gemeindebedarfsflächen (Spielplatz)	0,0430 ha
Die Bruttowohnbaufläche beträgt	1,2979 ha

von der Bruttowohnbaufläche entfallen auf

Bruttowohnbauland	93,07 %
Wiese und Eingrünungen	3,62 %
Gemeindebedarfsfläche	3,31 %
	100,00 %

vom Bruttowohnbauland entfallen auf

Nettowohnbauland	82,45 %
Verkehrsflächen für innere Erschließung	17,55 %
	100,00 %

Dies ergibt

Bruttowohnungsdichte von 16 Wohnungen je Hektar Bruttowohnbauland (max. 32).

Nettowohnungsdichte von 21 Wohnungen je Hektar Nettowohnbauland (max. 42).

Das Baugebiet erhält über eine neue Stichstraße Anschluß an das bestehende Wegenetz im Ortsbereich Haiden und Gars-Bahnhof.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes erstellt.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung Zweckverband der Taufkirchener Gruppe sichergestellt.

Die Abwässer werden abgeleitet durch die zentrale Kanalisation der Marktgemeinde Gars am Inn.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Landkreis Mühldorf am Inn sichergestellt.

Die Kosten für die Erschließung werden von der Marktgemeinde Gars am Inn vorläufig getragen und der Satzung entsprechend umgelegt.

Kostenschätzung

Straßen-, Wege- und Freiflächen, sowie Wiese und Eingrünungen, Grunderwerb		
Fahrbahn, usw.,		
2.045 m ²	120,00 DM	245.400,00 DM
Wiese und Eingrünungen, Spielplatz		
900 m ²		16.800,00 DM
Kanal		
300 lfm	800,00 DM	240.000,00 DM
Wasserleitung		
300 lfm	290,00 DM	87.000,00 DM
Straßenbeleuchtung		
9 Stück Lampen	4.600,00 DM	41.400,00 DM
Gesamt Brutto		630.600,00 DM
Stromversorgung nach Anschlußsatzung EVU		
Telefon, evtl. Medien nach Anschlußbeitrag		
Nebenkosten		

Die Finanzierung der Erschließung ist gesichert.

Die Nachfolgelasten können von der Marktgemeinde Gars am Inn getragen werden.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes läßt keine Beeinträchtigung der Lebensumstände der in den Ortsteilen Haiden und Gars-Bahnhof wohnenden und arbeitenden Menschen erwarten.

Der Bebauungsplan umfaßt die Flächen für die Bebauung von Familienheimen. Die Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude soll eine dörfliche Struktur und einen ländlichen Charakter des Baugebietes gewährleisten.

Nach Kenntnis der Marktgemeinde Gars am Inn bestehen im vorgesehenen Baugebiet keine Verdachtsmomente bezüglich Altlasten.

Haiden, den 02.02.1995
09.05.1995
25.07.1995

Entwurfsverfasser

Gars am Inn, den 28. AUG. 1995



Bürgermeister