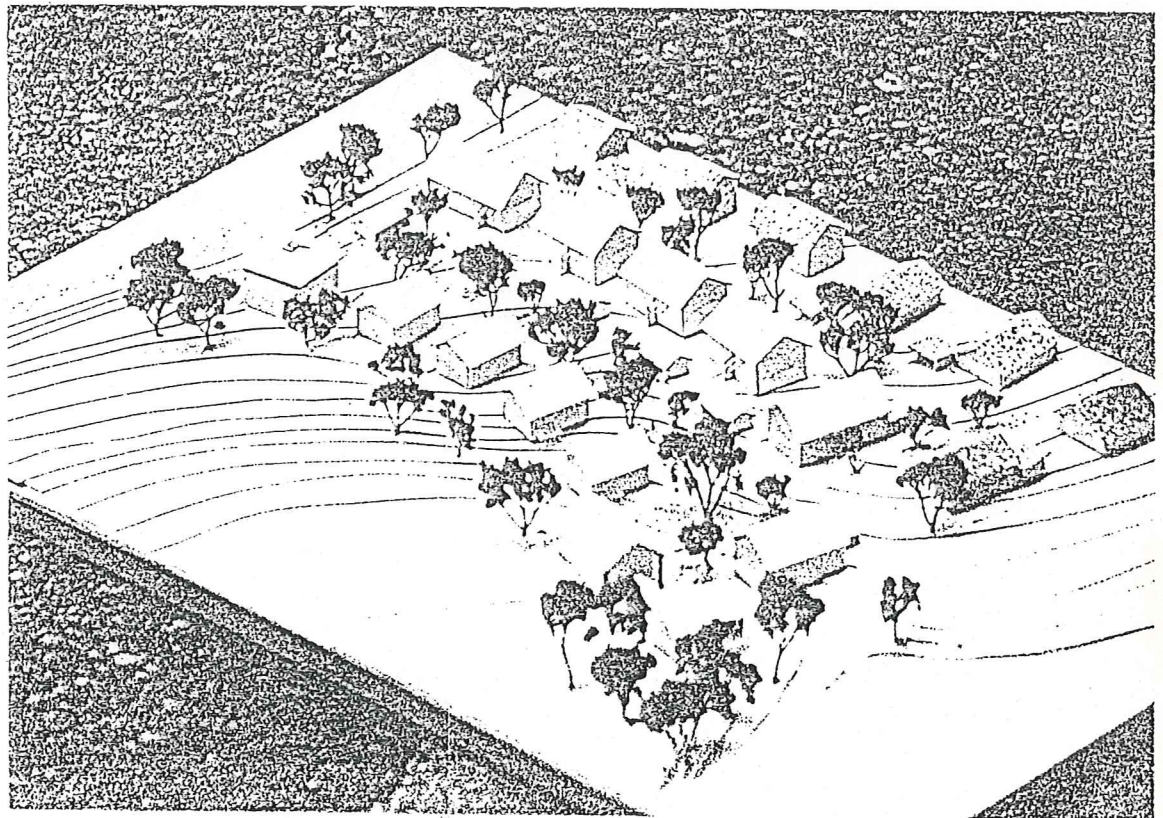
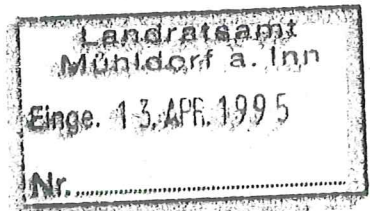


Markt Gars a. Inn.

BEBAUUNGSPLAN LENGMOOS II MARKTGEMEINDE GARS AM INN



ARCHITEKT JOHANN SCHMUCK DIPL.-ING. FH BDA
HERZOGSTR. 6 80803 MÜNCHEN TEL. 089-331801

AM EGELSEE 1 • 83546 AU AM INN • TEL.: 08073/748

A. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE GARS AM INN

für das Baugebiet: "LENGMOOS II"

umfassend Grundstücksteil mit der Flur-Nr. 42, Gemarkung Lengmoos

Planverfasser: Architekturbüro
Johann Schmuck Dipl.-Ing. FH BDA
Herzogstraße 6
80803 München
Tel.: 089/331801

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Gars a. Inn, genehmigt am 14.12.87, in der Fassung vom 29.10.90, entwickelt.
Die geringfügige Überschreitung des Flächennutzungsplans im Süden des Baugebietes ergibt sich aus dem Entwurfsgedanken einen Ortsabschluß in Form eines kleinen Dorfplatzes zu schaffen, wofür der Straßenraum aufgeweitet wurde. Diese Überschreitung wird im nördlichen Teil teilweise wieder ausgeglichen.
- 1.2. Das Baugebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- 1.3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden. Der dringende Wohnraumbedarf kann durch diese Baugebietsausweisung kurzfristig und langfristig gemindert werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1. Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar westl. an den Ortsteil (Dorf) Lengmoos an. Das Gesamtgebiet hat eine Größe von ca. 1 ha.
- 2.2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Omnibushaltestelle	ca.	50 m
Kirche	ca.	200 m
Versorgungsläden	ca.	100 m
Landgasthof mit Pension	ca.	50 m
- 2.3. Das Gelände ist nach Süd-Westen hin leicht abfallend, der Grundwasserstand ist nicht bekannt, dürfte jedoch weit unter Gelände sein und für die Bebauung keine Probleme ergeben.
- 2.4. Es ist kein Baumbestand vorhanden.

c) Es ergibt sich eine

- Bruttowohnungsdichte von 17 (34) Wohnungen je ha Brutto-Wohnbauland
- Nettowohnungsdichte von 19,5 (39) Wohnungen je ha Netto-Wohnbauland

4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff. BauGB) voraussichtlich nicht erforderlich (Ausnahme Fl.-Nr. 42/26 - Grundstücks-Nr. 5).

5. Erschließung, Finanzierung

- 5.1. Das Baugebiet wird über die Kreisstraße Mü 17 bzw. eine Dorfstraße erschlossen.
- 5.2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungs- bzw. Wohnstraßen werden in einem Abschnitt hergestellt.
- 5.3. Erschließungsvoraussetzungen:
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die vorgesehene Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 5.4. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an den Wasserzweckverband der Schlicht-Gruppe.
- 5.5. Die Abwässer werden gesammelt und einer vollbiologischen Kläranlage zugeführt.
- 5.6. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Kraftwerke Haag. Der Anschluß ist ab sofort möglich.
- 5.7. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
- 5.8. Die Erschließung erfolgt durch die Marktgemeinde Gars a. Inn.
- 5.9. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

- 6.1. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.
- 6.2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
 - b) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen.

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche	Fl-Nr. s. Seite 1
WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	ca. 1 ha	42

3.2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

1 III-geschoßiges Wohngebäude mit und ca. 150 m ² Ladenfläche	ca. 2 Wo. (max. 4 Wo.)
8 II-geschoßige Wohngebäude mit	ca. 17 Wo. (max. 34 Wo.)
5 II-geschoßige Wohngebäude mit	ca. 5 Wo. (max. 10 Wo.)
Gesamt	ca. 24 Wo. (max. 48 Wo.)

ca. 50 Garagen bzw. Stellplätze

ca. 4 öffentliche Parkplätze

3.3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 75 - 100 Personen mit ca. 25 - 30 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Die Versorgung dieser neuen Einwohner ist durch den Bestand in der Ortsmitte im wesentlichen gewährleistet. Darüberhinaus ergibt sich die Möglichkeit, durch einen Laden im Neubaugebiet die Infrastruktur des gesamten Ortes zu stärken.

3.4. Die Begrenzung auf max. 2 Wohneinheiten je Haus bzw. Haushälfte oder RH wird, um den dörflich geprägten Charakter des Ortes zu erhalten, festgesetzt.

3.5. Flächenverhältnisse:

- a) Das Netto-Bauland (= Gesamtfläche aller Baugrundstücke)
umfaßt:
- | | |
|---|------------------------------|
| Verkehrsfläche und Grünfläche | ca. 9.100 m ² (1) |
| Grünstreifen (liegt im Geltungsbereich) | ca. 1.350 m ² (2) |
| | ca. 1.400 m ² (3) |
- Somit umfaßt das Brutto-Bauland (Summe 1 + 2) 10.450 m² = 1,05 ha (4)
- b) Von der Brutto-Baufläche (4) entfallen auf
- | | |
|---------------------------|----------|
| das Netto-Bauland | ca. 87 % |
| Verkehrs- und Grünflächen | ca. 13 % |

7. Weitere Erläuterungen

- 7.1. Das Baugebiet wurde bisher teilweise landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
- 7.2. Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.
- 7.3. Für die Bebauung wurde über die zeichnerischen Festsetzungen hinaus auch ein Modell sowie grundlegende Typenplanungen erstellt, die in den beiliegenden Blättern skizzenhaft zusammengefaßt sind.

Gars am Inn, 20.12.94

Der Planverfasser


Arch. Joh. Schmuck

Gemeinde 25. JAN. 1995


Otter, 1. Bürgermeister