

A. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE GARS AM INN

Für das Baugebiet: "GARS - BAHNHOF I"

umfassend Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit den Flur-Nr. 853, 804/62, 854, 804/60, 804/44, 556, 562, 563, 563/6, Gemarkung Mittergars

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

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1. Der Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 1 BauGB MaßnahmenG auf den dringenden Wohnbedarf der Marktgemeinde Gars am Inn gestützt.
- 1.2. Das Baugebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan (FNP) als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, soll jedoch bei der nächsten Änderung des FNPs als allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden.
- 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 für den Ortsteil Gars-Bahnhof gemindert werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1. Das Planungsgebiet liegt südlich des Bahnhofs im Ortsteil Gars-Bahnhof und wird über die Kreisstraße Mü 31 im Norden sowie die Staatsstraße 2353 bzw. den Schlehenweg im Süden erschlossen. Das Gesamtgebiet hat eine Größe von ca. 2 ha.
- 2.2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof/Omnibushaltestelle	ca. 400 m
Kirche	ca. 2,5 km
Versorgungsläden	ca. 400 - 800 m
Gasthof	ca. 400 m
Grund- und Hauptschule, Gymnasium	ca. 2,5 km
Sportanlage	ca. 1,1 km
Postamt	liegt an

- 2.3. Das Gelände ist weitgehend eben, 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.

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. 2,02 ha	

- 3.2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

1	III-geschoßiges (E + 2 + DG) Wohngebäude und ca. 250 m ² Gewerbefläche	mit	ca.	8	Wo. (max. 10 Wo.)
7	EFH (E + DG)	mit	ca.	7	Wo. (max. 14 Wo.)
8	DH (E + 1 + DG)	mit	ca.	8	Wo. (max. 16 Wo.)
21	RH (E + 1 + DG)	mit	ca.	21	Wo. (max. 31 Wo.)
Gesamt				ca.	44 Wo. (max. 71 Wo.)

ca. 71 Garagen bzw. Stellplätze
ca. 9 öffentliche Parkplätze

- 3.3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 3 - 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 140 - 190 Personen mit ca. 45 - 60 vollschulpflichtigen 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 ein Café oder Laden im Neubaugebiet die Infrastruktur des gesamten Ortes zu stärken.

- 3.4. Die Begrenzung auf max. 2 Wohneinheiten je Haus bzw. Haushälfte und max. 1 Wohneinheit je RH wird festgesetzt, um den dörflich geprägten Charakter des Ortes zu erhalten.

- 3.5. Flächenverhältnisse:

a) Das Netto-Bauland (= Gesamtfläche aller Baugrundstücke)	
umfaßt:	ca. 14185 m ² (1)
Verkehrsfläche	ca. 4815 m ² (2)
öffentl. Grün mit Fußweg, Platz und Kinder- spielplatz	ca. 1204 m ² (3)
Somit umfaßt das Brutto-Bauland (Summe 1 + 2 + 3)	ca. 20204 m ² 2,02 ha (4)

b) Von der Brutto-Baufläche (4) entfallen auf

das Netto-Bauland (1)	ca. 70 %	
Verkehrsflächen (2)	ca. 24 %	(16 % Bestand)
Grünflächen (3)	ca. 6 %	

c) Es ergibt sich eine

- Bruttowohnungsdichte von 22 (35) Wohnungen je ha Brutto-Wohnbauland
- Nettowohnungsdichte von 31 (50) 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. 804/62 - Bundesbahneigentum).

5. Erschließung, Finanzierung

- 5.1. Das Baugebiet wird über die Kreisstraße Mü 31, die Staatsstraße 2353 bzw. den Schlehenweg 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 zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 5.4. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Taufkirchner Gruppe.
- 5.5. Die Abwässer werden getrennt gesammelt; Schmutzwasser wird an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Gars am Inn angeschlossen, Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- 5.6. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG. 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.

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 der Umgebung ohne Einschränkung zu dulden.

7.3. Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zutage treten unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht beim bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. dem Kreisheimatpfleger.

7.4. Städtebauliche Kurzbeschreibung

Die derzeit unbebaute Fläche im östlichen Bereich von Gars-Bahnhof soll überwiegend mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut werden, um die große Nachfrage in diesem Bereich abzudecken. Im Süden des Planungsgebiets bilden zudem ein Kopfbau mit Café und eine Reihenhausgruppe ein "Eingangstor" zum neuen Ortsteil. Hieran schließen sich weitere Reihenhausgruppen mit vorgelagerten Garagenbauten und einer Lärmschutzwand an, die das Baugebiet nach außen von der vielbefahrenen Staatsstraße 2353 abschirmen. Gleichzeitig wird nach innen im sich aufweitenden Straßenraum ein kleiner "Dorfplatz" definiert, der als Zentrum des Gesamtgebiets angesehen werden kann. Die nördlich und westlich hiervon geplanten Doppel- und Einfamilienhäuser nehmen durch ihre lockere Struktur den dörflichen Charakter der bestehenden Bebauung im Westen auf.

Durch die verschiedenen Haustypen entsteht ein breites Angebot von unterschiedlichen Wohnungen mit eigenem Garten, die vor allem für Familien mit Kindern einen hohen Wohnwert bieten. Durch zweifaches Verschwenken der neuen Erschließungsstraße ergibt sich eine natürliche Verkehrsberuhigung, die mit den geplanten Bäumen eine Dorf- bzw. Wohnstraße entstehen läßt. Somit soll sich das Planungsgebiet als "grüner" und familienfreundlicher Teil harmonisch in das bestehende Ortsgefüge eingliedern.

Gars am Inn, 04.04.95

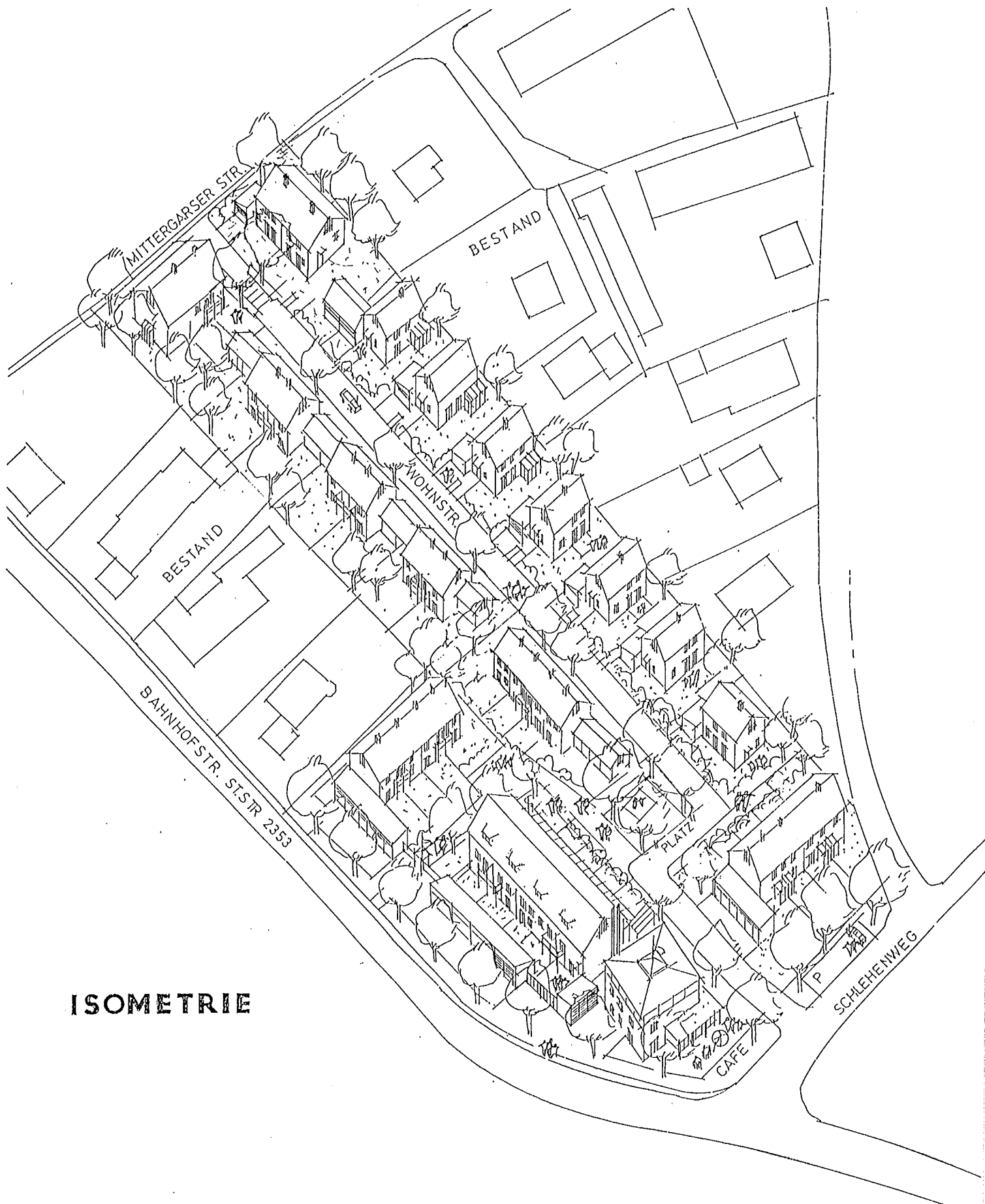
Der Planverfasser

Gemeinde

.....
Arch. Joh. Schmuck


.....
Otter, 1. Bürgermeister

Baugebiet "Gars-Bahnhof I"



ISOMETRIE

ARCHITEKTURBÜRO

JOHANN SCHMUCK DIPL. ING. FH BDA
8 MÜNCHEN 40, HERZOGSTR. 6, TEL. 089/3318 01

Mi, 18.8.94 / 04.04.95