

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. .... der GEMEINDE UNTERREIT

Geändert vom 10.09.2002  
am 04.02.2003

für das Baugebiet: **“ WANG III “**

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

PLANVERFASSER: ARCHITEKT - DIPL. ING.FH THOMAS SCHWARZENBÖCK  
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 SCHWINDEGG  
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterreit vom 15.04.1997, mit 3. Änderungs i.d. Fassung vom 07.02.2001, entwickelt.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6.1974 - MABl S. 467) besteht nicht.
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.

## B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt ca. 400 m nordöstlich des Ortskerns von Wang. Im Nordwesten grenzt es an die Kreisstraße Mü 31, im Südwesten an die vorhandene Ortsbebauung „Wang II“. Im Südosten geht das Baugebiet in die freie Landschaft über.

Das Baugebiet hat eine Größe von **0,6450 ha**.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	ca. 6.000 m,	Volksschule	ca. 6.000 m,
Omnibushaltestelle	ca. 300 m,	Versorgungsläden	ca. 350 m,
Kirche	ca. 500 m		

3. Das Gelände ist im wesentlichen eben (fällt sanft nach Osten ab), das Grundwasser liegt ca. 50 m unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus lehmigem Kies.  
Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - *keine* - Bebauung vorhanden:

## C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,6450 ha

## 2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

6 I+D- geschoßige Wohngebäude mit ca. 8 Wohneinheiten,  
ca. 10 Garagen-Stp.

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

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

## 4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	0,6450 ha (1)	= 100,00 %
aufgeteilt in:		
Netto-Wohnbauland	0,4870 ha (2)	= 75,50 %
Öffentliche Verkehrsflächen-versiegelt	0,0608 ha (3)	= 9,43 %
Öffentliche Verkehrsflächen-unversiegelt	0,0162 ha (4)	= 2,51 %
Öffentliche Grünflächen als Begleitgrün	0,0265 ha (5)	= 4,11 %
Öffentliche Grünflächen	0,0545 ha (6)	= 8,45 %
Festgesetzte private Grünflächen	0,1070 ha (7)	= 16,60 %
Summe der Grünflächen (6) und (7):	0,1615 ha	= 25,04 % von (1)

Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von ca. 12,4 Wohnungen je ha Brutto-Baufläche (1).

**D. 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) *nicht* erforderlich.

**E. Erschließung, Finanzierung**

1. Das Baugebiet erhält über die vorhandene Kreisstraße Mü31 Anschluss an das bestehende Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des "Wasserversorgungsverbandes Wang".  
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2003* möglich.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Unterreit.  
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2003* möglich, Kanalnetz im *Trenn* - System.  
Die Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen (Festsetzungen Ziff. 14.1 und 14.2).
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- "E.ON BAYERN AG".  
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2003* möglich.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
6. 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.

**F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

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 BauBG) ist daher *nicht* erforderlich.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
  - a) öffentliche Auslegung – Bebauungsplan mit anschließendem Satzungsbeschluss
  - b) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen für Straßen, Kanal und Wasser.

**G. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** (§ 8a Abs.1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs.2 Nr.2 BauGB)

1. Bei dem Baugebiet handelt es sich bisher um eine ökologisch geringwertige Fläche in Ortsrandlage (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft - im Jahr 2002 als Getreideacker genutzt).
2. Eine Abhandlung der "Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" nach der "Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise" entsprechend dem Leitfaden ("Bauen im Einklang mit Natur u. Landschaft") ist nicht anzuwenden.
3. Die Abhandlung der "Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" nach § 1a BauGB erfolgt unter Anwendung des "Regelverfahrens" über Ausgleichsflächen.  
Der bisherige Grundstückseigentümer der Eingriffsfläche bringen hierfür die im beigehefteten Lageplan begrenzte

**Teilfläche von 2.000 m<sup>2</sup> aus Fl-Nr.201 der Gemarkung Wang** **ein.**

Die Maßnahmen zu ökologischen Aufwertung dieser Ausgleichsfläche werden im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und festgelegt.

Nachweise siehe Anhang:	<i>G1- Flächenermittlung zur Eingriffsregelung mit Nachweis Gesamt-Versiegelungsgrad</i>	<i>Blatt 5</i>
	<i>G2- Regelverfahren zur Eingriffsregelung mit Berechnungsnachweis für erford. Ausgleichsflächen</i>	<i>Blatt 6</i>
	<i>G3- Übersichts-Lageplan M 1:5000 mit Darstellung des Grundstücks für die Ausgleichsmaßnahme</i>	<i>Blatt 7</i>
	<i>G4- Lageplan M 1:1000 mit Darstellung des Grundstücks u. der Ausgleichsmaßnahmen</i>	<i>Blatt 8</i>

## H. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (Ziff. A 1.4) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörfliche Ortsrandbebauung nicht einfügen.

### Ä Änderung vom 04.02.2003:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und TÖB- Beteiligung eingegangene Anregungen wurden im Textteil (nur Ziff. 14.2) eingearbeitet.

Der Planteil und diese Begründung bleiben unverändert.

Schwindegg, 10.09.2002  
Geändert: 04.02.2003

Unterreit, den 04. JUNI 2003

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

  
Frostmeier, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.11.02... mit 27.12.02 in Unterreit, Rathaus Zi. .... öffentlich ausgelegt.

Unterreit, den 04. JUNI 2003

  
Frostmeier, 1. Bürgermeister

## GEMEINDE UNTERREIT

## B- PLAN:

" WANG III "

Planstand: ENTWURF v. 10.09.2002

**G1 FLÄCHENERMITTLUNG zur EINGRIFFSREGELUNG**

## 01. BAUGRUNDSTÜCKE:

Parz. 1	704 m <sup>2</sup>
Parz. 2	970 m <sup>2</sup>
Parz. 3	776 m <sup>2</sup>
Parz. 4	780 m <sup>2</sup>
Parz. 5	1.000 m <sup>2</sup>
Parz. 6	640 m <sup>2</sup>

= 4.870 m<sup>2</sup>Darin enthaltene, gemäss Ziff. 15.3 festgesetzte  
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (Ortsrand Parz. 2-5)= 1.070 m<sup>2</sup> = 16,60 %

SUMME WOHNBAUFLÄCHE-netto

= 3.800 m<sup>2</sup> = 58,90 %

## 02. ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN:

## Versiegelte Verkehrsflächen:

Strasse mit Anschluss-Bestand,  
und Wendehammer, ohne Begleitgrün= 608 m<sup>2</sup> = 9,43 %

## Unversiegelte Verkehrsflächen:

Feldweg an der Südwestgrenze

= 162 m<sup>2</sup> = 2,51 %

## 03. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Begleitgrünfläche, beidseitig entlang der Strasse  
und am Wendehammer,= 265 m<sup>2</sup> = 4,11 %

Grünfläche entlang der Kr Mü 31

= 415 m<sup>2</sup>

Grünfläche entlang Feldweg

= 130 m<sup>2</sup>= 545 m<sup>2</sup> = 8,45 %

## 04. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

0 m<sup>2</sup> = - %

## GESAMTFLÄCHE

= 6.450 m<sup>2</sup> = 100,0 %

## 05. NACHWEIS des GESAMT-VERSIEGELUNGSGRADES:

Max. zulässige Überbauungsfläche der Baugrundstücke  
bei GRZ 0,30 = 4.870 m<sup>2</sup> \* 0,30= 1.461 m<sup>2</sup>

Versiegelte Verkehrsflächen lt. Ziff. 02

= 608 m<sup>2</sup>

Gesamt

= 2.069 m<sup>2</sup> = 32,08 %

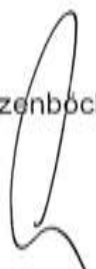
## GESAMT-VERSIEGELUNGSGRAD

= &lt; 40 %

Schwindegg, 10.09.2002

Flächenberechnung erfolgte per CAD!

Architekt Th. Schwarzenböck



## GEMEINDE UNTERREIT

## B- PLAN:

" WANG III "

Planstand: ENTWURF v. 10.09.2002

**G2 REGELVERFAHREN zur EINGRIFFSREGELUNG****G2.1 FLÄCHENZUORDNUNG - BESTAND:**

Gesamtfläche B-Plan	=	6.450 m <sup>2</sup>
---------------------	---	----------------------

**G2.2 BESTANDSAUFNAHME (Schritt 1):**

- 2.1 **Kategorie I** (Gebiete geringer Bedeutung):  
 Gesamtfläche B-Plan = bisher landwirtschaftlich  
 intensiv genutzte Fläche (in 2002 als Getreideacker) = 6.450 m<sup>2</sup>
- 2.2 **Kategorie II** (Gebiete mittlerer Bedeutung): *entfällt*
- Gesamt-Bemessungsfläche-Kategorie I, gerundet = 6.450 m<sup>2</sup>

**G2.3 AUSWIRKUNGEN des EINGRIFFS (Schritt 2):**

Gebiet mit niedriger Versiegelung bzw. Nutzungsgrad			
Gesamt-Versiegelungsgrad lt. Blatt 5	=	32,08 %	= < 40 %
Festgesetzte GRZ = 0,30	=	< 035	= Typ B

**G2.4 ERMITTLUNG erford. AUSGLEICHSFLÄCHEN (Schritt 3)**

erfolgt mit Hilfe des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und  
 Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"

Kompensationsfaktoren nach Matrix Abb. 7

- 4.1 Flächenkategorie BI (K-Faktor 0,2 - 0,5) = 6.450 m<sup>2</sup> \* 0,3 = 1.935 m<sup>2</sup>  
 Aufgrund der lockeren Bebauung und umweltverträglichen Festsetzungen  
 wie z.B. unversiegelte Stellplätze u. Garagenzufahrten, Regenwasserver-  
 sickerung, relativ großzügiger Randeingrünung und sockelloser Einfriedungen,  
 erscheint ein Kompensationsfaktor im unteren Bereich von 0,30 angemessen.
- 4.2 Flächenkategorie BII (K-Faktor 0,5 - 0,8) = *entfällt*

**G2.5 ERFORD. AUSGLEICHSFLÄCHEN**

AUSSERHALB des BAUGEBIETES - gerundet	=	2.000 m <sup>2</sup>
---------------------------------------	---	----------------------

Schwindegg, 10.09.2002

Flächenberechnung erfolgte per CAD!

Architekt Th. Schwarzenböck

