

Georg A. Hajek
Architekt
Tannenstraße 2
83536 Gars-Haiden

Telefon 08073/575
Telefax 08073/3713

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Gars-Bahnhof III"

DER MARKTGEMEINDE **GARS AM INN**, LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

Die Marktgemeinde Gars am Inn hat im Bereich des Ortsteiles Gars-Bahnhof die Aufstellung des Bebauungsplanes "**Gars-Bahnhof III**" in der Fassung vom 02.02.2000 beschlossen.

Der Bebauungsplan umfaßt das Grundstück Plannummer 857, sowie die Feldstraße Plannummer 857/21 der Gemarkung Mittergars.

Entwurfsverfasser für den Bebauungsplan

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

Die Marktgemeinde Gars am Inn besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "**Gars-Bahnhof III**" und der Ausweisung des neuen Baugebietes ist die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung möglich.

Das Baugebiet liegt südlich des Marktes Gars am Inn, im Ortsbereich Gars-Bahnhof entlang der Staatsstraße 2353 (Bahnhofstraße), gegenüber Bebauungsplan Gars-Bahnhof I. Es hat eine Größe von 1,0896 ha.

Die Entfernung des Baugebietes beträgt

zur Bahnhaltestelle	500 m
zur Schulbushaltestelle (im Mittel)	60 m
zur katholischen Kirche	2.500 m
zur Volksschule	2.500 m
zu den Versorgungsläden	500 m

Die Grundstücke Parzellennummer 7-8-9 liegen an der Staatsstraße, die Grundstücke Parzellennummer 1-9-10-11 an der Feldstraße, die restlichen Grundstücke Parzellennummer 2-3-4-5-6-12-13 werden durch die Siedlungsstraße erschlossen.

Das Gelände ist in Teilflächen eben. Eventuelle Auffüllungsbereiche werden im Zuge der Straßenplanung festgelegt.

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 verbindet bestehende Siedlungen entlang der Staatsstraße 2353 (Bahnhofstraße).

In der Feldstraße befindet sich bereits die Kanalisation und die Wasserversorgung für die bestehende südliche Siedlung. Für das neue Baugebiet sind entsprechende Erweiterungen vorgesehen. Eine Hauptleitung der Wasserversorgung liegt neben der Staatsstraße 2353 im Bereich des 15 m breiten Schutzstreifens.

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

Die Bruttofläche des Wohngebietes beträgt

Plan-Nummer 857	1,0323 ha
Plan-Nummer 857/21	0,0573 ha
gesamt	1,0896 ha

Im Baugebiet sind vorgesehen

- 6 Wohngebäude ⑪, DG kein Vollgeschoß, mit max. 2 Wohnungen pro DHH,
- 7 Wohngebäude I + D, DG als Vollgeschoß, mit max. 2 Wohnungen, sowie
- 19 Garagen und 19 PKW-Stellplätze

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Es werden ca. 60 Einwohner mit 20 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Schätzung

Das Nettowohnbauland umfaßt	0,8460 ha
die Verkehrsflächen umfassen	0,2079 ha

Das Bruttowohnbauland beträgt	1,0539 ha
Eingrünungen	0,0357 ha

Die Bruttowohnbaufläche beträgt	1,0896 ha
---------------------------------	-----------

von der Bruttowohnbaufläche entfallen auf

Bruttowohnbauland	1,0539 ha	96,72 %
Eingrünungen	0,0357 ha	3,28 %
	1.0896 ha	100,00 %

vom Bruttowohnbauland entfallen auf

Nettowohnbauland	0,8460 ha	80,27 %
Verkehrsflächen für innere Erschließung	0,2079 ha	19,73 %
	1,0539 ha	100,00 %

Dies ergibt

Bruttowohnungsdichte von 17,8 Wohnungen je Hektar Bruttowohnbauland (W 19/ 1,0630 ha).

Nettowohnungsdichte von 23,0 Wohnungen je Hektar Nettowohnbauland (19/ 0,8239).

Das Baugebiet erhält durch den Ausbau der Feldstraße Anschluß an die Staatsstraße (Bahnhofstraße) im Ortsbereich 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. Oberflächenwasser von Dächern, Hofflächen und Straßen ist breitflächig zu versickern.

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 Erschließung wird von der Marktgemeinde Gars am Inn voraussichtlich auf die Raiffeisen-Immobilien- und Versicherungs GmbH Haag-Gars als Erschließungsträger übertragen.

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 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.

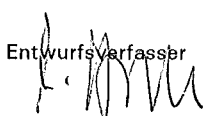
Ausgleichsflächenregelung siehe Beilage.

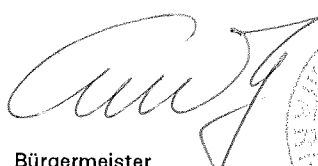
Haiden, 02-02-2000
31-01-2001
24-10-2001

Gars am Inn, den 27.11.2001

Georg A. Hajek
Architekt
Gars-Haiden

Entwurfsverfasser




Bürgermeister

