

Begründung zum Bebauungsplan

"Stadl Nord I"

der Gemeinde Unterreit, Landkreis Mühldorf

Die Gemeinde Unterreit hat für die Ortschaft Stadl, in der Fassung vom 09.07.1991 und 09.12.1991, die Aufstellung des Bebauungsplanes "STADL" beschlossen.

Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke Plan-Nummer 602 - 603/2 - 604 - 652 - 653 - 654 - 655 - 656 - 668 - 669 - 669/1 - 670 der Gemarkung Wang.

Entwurfsverfasser für den Bebauungsplan

Georg A. Hajek, Architekt
Tannenstraße 2, 8091 Gars-Haiden

Für die Gemeinde Unterreit wird derzeit der Flächennutzungsplan durch die Ortsplanungsstelle München aufgestellt.

Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes "STADL" ist wegen der Wohnungsnot in der Gemeinde Unterreit, insbesondere in der Ortschaft Stadl notwendig. Das Inkrafttreten des in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes kann daher nicht abgewartet werden.

Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes ist die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung möglich.

Das Baugebiet liegt 150 m nördlich des Ortskernes von Stadl. Es hat eine Größe von 3,45 ha. Die Entfernung des Baugebietes beträgt

zum Bahnhof	2.800,0 m
zur Omnibushaltestelle	100,0 m
zur katholischen Kirche	1.500,0 m
zur Volksschule	5.000,0 m
zu den Versorgungsläden	400,0 m

Das Gelände ist eben.

Das Grundwasser liegt 70 m unter Gelände.

Der Boden besteht aus Kies.

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

An das neue Baugebiet schließt die bestehende Bebauung der Ortschaft Stadl an.

Auf dem Baugebiet sind einzelne Obstbäume vorhanden, Flur-Nummer 602 - 669 - 669/1.

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

Die Bruttowohnfläche des Wohngebietes beträgt ca. 34.500m².

Im Baugebiet sind vorgesehen

- 6 eingeschobige Wohngebäude mit ca. 6 Wohnungen
- 23 zweigeschoßige Wohngebäude mit ca. 35 Wohnungen,
- sowie 58 Garagen und 58 PKW-Stellplätze.

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Es werden ca. 150 Einwohner mit 30 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Bereits bebaute Fläche im Geltungsbereich	0,75 ha
Das Nettowohnbauland umfaßt	1,90 ha
Die Verkehrsflächen umfassen	0,54 ha
Das Bruttowohnbauland beträgt	3,19 ha
für örtliche Grün- und Freiflächen	0,26 ha
für Gemeindebedarfsflächen	-, -
Die Bruttowohnbaufläche beträgt	3,45 ha
von der Bruttowohnbaufläche entfallen auf	
Bruttowohnbauland	92,46 %
örtliche Grün- und Freiflächen	7,54 %

100,00 %

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf	
bereits bebaute Flächen	23,51 %
Nettowohnbauland	59,56 %
Verkehrsflächen für innere Erschließung	16,93 %
	<hr/>
	100,00 %
	=====

Dies ergibt

Bruttowohnungsdichte von 12,8 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 21,5 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

Das Baugebiet erhält über neue Stichstraßen und teilweise Verbreiterung bestehender Straßen, Anschluß an das bestehende Wegenetz im Ortsbereich Stadl.

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

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Wang sichergestellt.

Die Abwässer werden durch die geplante, bzw. im Bau befindliche zentrale Kanalisation der Gemeinde Unterreit abgeleitet. Eine Zwischenlösung mit Kleinkläranlagen dürfte nicht notwendig werden.

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

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Landkreis Mühldorf sichergestellt.

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Unterreit.

Die Kosten für die Erschließung werden vorläufig getragen und nach Satzung entsprechend umgelegt.

a) Wasserversorgung

durch den Wasserbeschaffungsverband Wang

- b) Abwasserbeseitigung
durch die Gemeinde Unterreit
- c) Straßen-, Grün- und Freiflächen
durch die Gemeinde Unterreit

Die Finanzierung der Erschließung ist gesichert.

Die Nachfolgelasten können von der Gemeinde Unterreit, bzw. dem Zweckverband getragen werden.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes läßt keine Beeinträchtigung der Lebensumstände der in der Ortschaft Stadl wohnenden und arbeitenden Menschen erwarten.

Der Bebauungsplan umfaßt die Flächen für die Bebauung mit Familienheimen, ferner ist die Errichtung kleinerer Handwerksbetriebe mit 1 Wohneinheit möglich. Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude, soll eine dörfliche Struktur und einen ländlichen Charakter des Baugebietes gewährleisten.

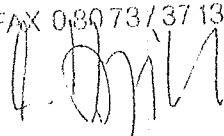
Nach Kenntnis der Gemeinde bestehen im vorgesehenen Baugebiet keinerlei Verdachtsmomente bezüglich Altlasten.

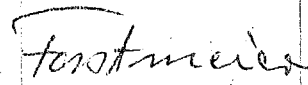
Haiden, den 09.12.1991

Unterreit, den 20.12.91

GEORG A. HAJEK ARCHITEKT
TANNENSTR. 2 - 8091 GARS-HAIDEN
TEL 080 73/575 - FAX 080 73/3713

Entwurfsverfasser




Bürgermeister