A. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE UNTERREIT

1. ÄNDERUNG

für das Baugebiet: "STADL NORD II"

umfassend die Grundstücke mit den Flur-Nr.: 649, 651, 653, 652, 654, 655, 656, Gemarkung Wang

Planverfasser:

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

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterreit, der derzeit im Verfahren ist, entwickelt.

1.2. Das Baugebiet wird 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 gemindert werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1. Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar nordöstlich an den Ortsteil Stadl an. Das Gesamtgebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

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

Omnibushaltestelle	ca.	200 m
Kirche Wang	ca.	1,5 km
Versorgungsläden	ca.	500 m
Landgasthof Wang	ca.	1,5 km

2.3. Das Gelände ist 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.
WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	ca. 1,6 ha	siehe Seite 1

3.2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

11	EFH (E + DG)	mit	ca. 11 Wo.
6	EFH (E + 1 + DG)	mit	ca. 6 Wo.
1	DH (E + 1 + DG)	mit	ca. 2 Wo.
Gesamt			ca. 19 Wo.

ca. 38 Garagen bzw. Stellplätze

ca. 8 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. 60 - 80 Personen mit ca. 20 - 25 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Die Versorgung dieser neuen Einwohner ist durch den Bestand im Ort im wesentlichen gewährleistet.

3.4. Flächenverhältnisse:

a) Das Netto-Bauland (= Gesamtfläche aller Baugrundstücke)

umfaßt:	ca. 12.370 m^2	(1)
Verkehrsfläche und Verkehrsgrün	ca. 1.900 m^2	(2)
Ortsrandeingrünung (öffentl. Grün)	ca. 2.180 m^2	(3)
Somit umfaßt das Brutto-Bauland (Summe 1 + 2 + 3)	ca. 16.450 m^2 = 1,65 ha	(4)

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

das Netto-Bauland	ca.	75 %
Verkehrsfläche und Verkehrsgrün	ca.	12 %
Ortsrandeingrünung (öffentl. Grün)	ca.	13 %

c) Es ergibt sich eine

- Bruttowohnungsdichte von 12 Wohnungen je ha Brutto-Wohnbauland
- Nettowohnungsdichte von 15 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.

5. Erschließung, Finanzierung

5.1. Das Baugebiet wird über den Klosterweg und Lindenweg erschlossen.

5.2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungs- bzw. Wohnstraßen werden in einem Abschnitt hergestellt.

5.3. Erschließungsvoraussetzungen:
Die Gebäude sind vor Beszugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die vorgesehene Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

5.4. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die Wassergenossenschaft Wang.

5.5. Die Abwässer werden an die gemeindliche Abwasserbeseitigung angeschlossen (Kläranlage).

5.6. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke (IAW). 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 Gemeinde Unterreit.

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 genutz. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

7.2. Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

8. Änderung

Der Bebauungsplan "Stadl Nord II" wurde im Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachte Änderung des Bauleitplans) laut Änderungsbeschluß vom 05. Sept. 95 geändert. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

8.1. Bei den Gebäuden auf den Parzellen 1 und 2 wurde die Firstrichtung um 90° gedreht und der Bauraum entsprechend neu festgesetzt. Die Garagen wurden bei Parzelle 2 an der Südostseite, bei Parzelle 1 an der Nordseite festgesetzt.
Durch die Änderung soll den Eigentümern die Möglichkeit geschaffen werden, auf den Dächern Solarzellen in ausreichendem Maße anlegen zu können.

8.2. Die Festsetzung EFH wurde definiert mit "Einfamilienhaus - pro Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig" (8. der zeichnerischen Festsetzungen).
Durch diese Änderung soll zum einen auch für EFH der Einbau von 2 Wohneinheiten ermöglicht werden; zugleich wird durch die Beschränkung auf "max. 2 Wohneinheiten" der Charakter der Siedlung gesichert.

8.3. Da durch die Änderung 8.2. pro Parzelle 2 Wohneinheiten möglich sind, wurde für die Stellplatzregelung folgende Festlegung getroffen:
Garagen:
Auf jedem Grundstück ist mindestens eine Garage und ein Stellplatz zu errichten, bei zwei Wohneinheiten ist zusätzlich ein Stellplatz zu errichten (Garagenzufahrt ist kein Stellplatz). Garagen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zu errichten.
Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist der Bodenbelag der Einfahrt einheitlich zu gestalten (4.1., 4.2. und 4.4. der schriftl. Festsetzungen).

8.4. Auf Wunsch der Bauwerber wurde die Festsetzung bezüglich der Breite der Zwerchhäuser gelockert. Es wurde deshalb festgesetzt, daß die Zwerchhäuser max. 30 % der Gebäudelänge betragen dürfen. Die max. Gebäudebreite wurde auf 12 m festgesetzt (29.3.6. und 29.2.2. der schriftl. Festsetzungen).

Unterreit, den 05.09.95

Der Planverfasser

.....
Arch. Joh. Schmuck

Gemeinde

Forstmeier
.....
1. Bürgermeister Forstmeier