Georg A. Hajek Architekt Tannenstraße 2 83555 Gars-Haiden

Begründung zum Bebauungsplan

"Wang"

der Gemeinde Unterreit, Landkreis Mühldorf

Die Gemeinde Unterreit hat für die Ortschaft **Wang**, in den Fassungen vom 20. Februar 1991, 10. Mai 1991, 03. Dezember 1991, 20. Februar 1992, 16. April 1992, 06. August 1992 und 26. Mai 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "**Wang**" beschlossen.

Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke Plan-Nummer 68 - 70 - 71 - 85 - 87 - 89 - 90 - 113/1 - 113/2 - 553 der Gemarkung Wang.

Entwurfsverfasser für den Bebauungsplan

Georg A. Hajek, Architekt

Tannenstraße 2, 83555 Gars-Haiden

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

Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes "**Wang**" ist wegen der Wohnungsnot in der Gemeinde Unterreit, insbesondere in der Ortschaft Wang 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 300 m nördlich des Ortskernes von Wang. Es hat eine Größe von 2,17 ha.

Die Entfernung des Baugebietes beträgt

zum Bahnhof	4.000,0 m
zur Omnisbushaltestelle	100,0 m
zur katholischen Kirche	300,0 m
zur Volksschule	6.000,0 m
zu den Versorgungsläden	200,0 m

Das Gelände ist eben, eine kleinere Auffüllung ist vorgesehen.

Das Grundwasser liegt mindestens 50 m unter Gelände.

Der Boden besteht aus lehmigem Kies.

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

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

Auf dem Baugebiet sind einzelne Obstbäume vorhanden (Flur-Nummer 68/1 - 71 - 87).

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

Die Bruttofläche des Wohngebietes beträgt ca. 21.700 m².

Im Baugebiet sind vorgesehen:

8 eingeschoßige Wohngebäude	mit 11 Wohnungen
6 zweigeschoßige Wohngebäude	mit 9 Wohnungen

sowie 28 Garagen und 31 PKW-Stellplätze.

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Es werden ca. 70 Einwohner mit 25 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Das Nettowohnbauland umfaßt	1,13 ha
die Verkehrsflächen umfassen	0,35 ha

Das Bruttowohnbauland beträgt	1,48 ha
für örtliche Grün- und Freiflächen	0,52 ha
für Gemeindebedarfsflächen	0,17 ha
Die Bruttowohnbaufläche beträgt	2,17 ha

von der Bruttowohnbaufläche entfallen auf	
Bruttowohnbauland	68,20 %
örtliche Grün- und Freiflächen	23,97 %
Gemeindebedarfsflächen	7,83 %
	100,00 %
vom Bruttowohnbauland entfallen auf	
Nettowohnbauland	76,35 %
Verkehrsflächen für innere Erschließung	23,65 %
	100,00 %

Dies ergibt

Bruttowohnungsdichte von 13,5 Wohnungen je Hektar Bruttowohnbauland.

Nettowohnungsdichte von 17,7 Wohnungen je Hektar Nettowohnbauland.

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

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 abgeleitet durch die zentrale Kanalisation der Gemeinde Unterreit.

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 Kosten für die Erschließung werden vorläufig getragen und nach der 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, bzw. dem Zweckverband getragen werden.

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

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

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

Haiden, den 26. Mai 1993

GEORG A. HAJEK - ARCHITEKT
Tannenstr. 2, 8091 GARS-HAIDEN
Telefon 08073-575

Entwurfsverfasser

Unterreit, den 27.05.1993

Forstmeier
Bürgermeister