BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. ..... der **GEMEINDE UNTERREIT** vom **04.11.1997**

Geändert am

für das Baugebiet: **WANG II**

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, Änderungsbeschluß vom ..-------., 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. 300 m nordöstlich des Ortskerns von Wang. Im Nordwesten grenzt es an die Kreisstraße Mü 31, im Südwesten an die vorhandene Ortsbebauung. Im Südosten geht das Baugebiet in die freie Landschaft über.

   Das Baugebiet hat eine Größe von **0,8480 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.	200 m,	Versorgungsläden	ca.	300 m,
Kirche	ca.	400 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	0,8480 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

4	II -	geschoßig Wohngebäude mit ca.	8 Wohneinheiten,
5	I+D-	geschoßige Wohngebäude mit ca.	6 Wohneinheiten,
ca.	18	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. 45 Personen mit ca. 5 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	0,8480 ha (1)	=	100,0 %
aufgeteilt in:			
Netto-Wohnbauland	0,6820 ha (2)	=	80,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,0830 ha (3)	=	9,8 %
In Fläche (3) sind öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün) enthalten			
Öffentliche Grünflächen	0,0570 ha (4)	=	6,7 %
Gemeinbedarfsflächen	0,0260 ha (5)	=	3,1 %

   Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 16,5 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. Herbst 1998* möglich.

3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Unterreit.
   Der Anschluß ist ab *ca. Herbst 1998* 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- Isar-Amper-Werk-AG".
   Der Anschluß ist ab *ca. Herbst 1998* 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 und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
   b) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen für Straßen, Kanal und Wasser.

G. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (Ziff. A 1.6) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörfliche Ortsrandbebauung nicht einfügen.

Schwindegg, 04.11.1997
Geändert:

Unterreit, den 26. NOV. 1997

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

Frostmeier, 1.Bürgermeister

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

Unterreit, den .....

.....

Frostmeier, 1. Bürgermeister