BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. ..... der **GEMEINDE UNTERREIT** vom 14.09.1999

Geändert (Ä) am **03.12.1999**

für das Baugebiet: **HOLLINGER FELD**

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 nordwestlich des Ortskerns von Wang. Im Süden grenzt es an die Gemeindeverbindungsstraße nach Holling, im Westen an die Gemeindeverbindungsstraße nach Steinbichl und im Osten an die später vorgesehene Baugebietserweiterung. Im Norden geht das Baugebiet in die freie Landschaft über.

   Das Baugebiet hat eine Größe von **0,4100 ha**. (Ä)

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

Bahnhof	ca.	6.300 m,	Volksschule	ca.	6.300 m,
Omnibushaltestelle	ca.	200 m,	Versorgungsläden	ca.	300 m,
Kirche	ca.	300 m			

3. Das Gelände ist im wesentlichen eben,
   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: (Ä)

C. Geplante baulichen Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO		Bruttofläche	
WA -	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4100 ha	Ä

2. Im Baugebiet sind vorgesehen: Ä

3	I+D-	geschoßige Wohngebäude mit ca.	4 Wohneinheiten,
ca.	6	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. 13 Personen mit ca. 1-2 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen. Ä

4. Flächenverhältnisse: Ä

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	0,4100 ha (1)	=	100,0 %
aufgeteilt in:			
Netto-Wohnbauland	0,2550 ha (2)	=	62,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,1550 ha (3)	=	37,8 %
(Innere Erschließung u. Gemeindestraßen im Geltungsbereich)			
In Fläche (3) sind öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün) enthalten			
Öffentliche Grünflächen	0,0 ha (4)	=	-,- %
Gemeinbedarfsflächen	0,0 ha (5)	=	-,- %

Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von ca. 9,8 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 Gemeindestraße 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. Frühjahr 2000* möglich.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Unterreit.
   Der Anschluß ist ab *ca. Frühjahr 2000* 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. Frühjahr 2000* 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 1.4) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörfliche Ortsrandbebauung nicht einfügen.

Ä Änderung vom 03.12.1999:
Die Ergebnisse aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der TÖB-Anhörung wurden in den B-Plan eingearbeitet.

Schwindegg, 14.09.1999
Geändert: Ä 03.12.1999

Unterreit, den 17. FEB. 2000

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

Forstmeier
1.Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.12.1999 mit 07.02.2000 in Unterreit, Rathaus Zi. ..... öffentlich ausgelegt.

Unterreit, den 17. FEB 2000

Forstmeier
1. Bürgermeister