BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. ..... der **GEMEINDE UNTERREIT** vom 11.04.2000

Geändert (Ä) am **09.10.2000**

für das Baugebiet: **" REITER 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. 100 m nordwestlich des Ortskerns von Unterreit. Im Süden grenzt es an die vorhandene Ortsbebauung und im Osten an das B-Plan-Gebiet „Unterreit Nord". Im Westen und Norden geht das Baugebiet in die freie Landschaft über.

   Das Baugebiet hat eine Grösse von **1,8200 ha**.

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.	150 m,	Versorgungsläden	ca.	200 m,
Kirche	ca.	200 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 *-folgende -* Bebauung vorhanden:
   1 Notschlachtungsgebäude der Gemeinde auf Parz. 1, dieses ist zum Abbruch vorgesehen.

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	1,8200 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

12	I+D-	geschossige Wohngebäude mit ca.	16 Wohneinheiten,	Ä
12	II-	geschossige Wohngebäude mit ca.	18 Wohneinheiten,	
ca.	40	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. 110 Personen mit ca. 10 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	1,8200 ha (1)	=	100,0 %	
aufgeteilt in:				
Netto-Wohnbauland	1,5070 ha (2)	=	82,8 %	Ä
In Fläche (2) sind private Grünflächen für die Randeingrünung) enthalten mit	0,2230 ha (2a) = 12,3 %			
Öffentliche Verkehrsflächen	0,2830 ha (3)	=	15,5 %	Ä
In Fläche (3) sind öffentliche Grünflächen (Strassenbegleitgrün) enthalten				
Öffentliche Grünflächen	0,0 ha (4)	=	-,- %	
Gemeinbedarfsflächen	0,0300 ha (5)	=	1,7 %	

   Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von ca. 18,68 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 Gemeinde- und Siedlungsstrassen Anschluss an das bestehende Wegenetz.

2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes „Taufkirchner Gruppe"
   Der Anschluss ist ab *ca. Herbst 2000* möglich.

3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Unterreit.
   Der Anschluss ist ab *ca. Herbst 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. Herbst 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 1.6) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörfliche Ortsrandbebauung nicht einfügen.

(Ä) **Änderung vom 09.10.2000**:
Die Ergebnisse aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der TÖB-Anhörung wurden in den Textteil des B-Planes eingearbeitet.
Im Planteil wurde ein Wendehammer aufgenommen da die vorgesehene Erschliessungsanbindung über das Baugebiet „Unterreit-Nord" zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Bedingt durch diesen Wendehammer entfällt die Bebaubarkeit der Parz. 23, diese soll jedoch bei späterer Realisierung der gewünschten Erschliessung wieder hergestellt werden. Weiters wurden im Bereich der Parz. 16+17 geringfügige Grenzverschiebungen vorgenommen um wieder auf die ursprüngliche Grundstücksgrösse zu kommen.

Schwindegg, 11.04.2000
Geändert: Ä **09.10.2000**

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

Unterreit, den 07. DEZ. 2000

Frostmeier

Frostmeier, 1.Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäss § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.10.00 mit 27.11.01 in Unterreit, Rathaus Zi. 1 öffentlich ausgelegt.

Unterreit, den 07. DEZ. 2000

Frostmeier

Frostmeier, 1. Bürgermeister