BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

der GEMEINDE UNTERREIT

für das Baugebiet **STADL - SÜDWEST**

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken

Planverfasser:

IBB Hausbauzentrum Chiemgau GmbH
c/o Richard Unterhuber, Architekt
83123 Amerang, Bahnhofstraße 5
Tel.: 08075/185742 Fax: 185744

A. Planungrechtliche Vorausssetzungen:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterreit vom 15.04.1997und den Änderungsbeschlüssen vom 29.06.1999 und 09.11.1999 entwickelt.

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.06.1974 - MABl S. 467) besteht nicht.

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

   Mit diesem vorhabenbezogenen 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 im Bereich des Ortskerns von Stadl. Im Norden grenzt es an eine bestehende Einfamilienhausbebauung, im Osten an den Lärchenweg, im Westen an ein freies Feld und der dahinterliegenden Kreisstraße MÜ 31 nach Wang an. Im Süden grenzt das Baugebiet an eine bestehende Kiesstraße an.

   Das Baugebiet hat eine Größe von ca. **0,3100 ha.**

2. Die Entfernungen des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen, betragen:

Omnibushaltestelle	ca. 50 m,	Gemeindeamt	ca. 1.500 m
Raiffeisenbank	ca. 50 m	Kirche/Wang	ca. 1.000 m
Versorgungsläden	ca. 1.500 m	Volksschule/Gars	ca. 4.000 m
Kindergarten/Unterreit	ca. 1.500 m		

3. Das Gelände ist eben. Das Grundwasser liegt ca. 60 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Kies. Es sind voraussichtlich keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

5. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich auf einer Teilfläche eine Scheune und mehrere Fahrsilos.

C. Geplante bauliche Nutzung:

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

   WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Bruttofläche ca. 0,3100 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

2	II	geschoßige Wohngebäude mit ca.	4 Wohneinheiten
3	I+D	geschoßige Wohngebäude mit ca.	3 Wohneinheiten
ca.	6	Garagenstellplätze	
ca.	14	Außenstellplätze	

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Baugebiet innerhalb von ca. 3 Jahren ab Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bebaut wird. Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen pro Wohneinheit werden dann ca. 22 Personen mit ca. 4 volksschulpflichtigen Kindern in dem Baugebiet leben.

4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich), ca.	0,3100 ha (1)	100 %
aufgeteilt in:		
Netto-Wohnbauland, ca.	0,2800 ha (2)	90 %
Öffentliche Verkehrsflächen, ca.	0,3000 ha (3)	10 %
(Innere Erschließung u. Gemeindestraße im Geltungsbereich)		
Öffentliche Grünflächen	0,00 ha	-,- %
Gemeindebedarfsflächen	0,00 ha	-,- %

Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von ca. 22,6 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 öffentliche Wegenetz.

2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des "Wasserbeschaffungsverbandes Wang".
   Der Anschluß ist ab ca. Mitte 2000 möglich.

3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Unterreit. Der Anschluß ist ab ca. Mitte 2000 möglich, Kanalnetz im Trenn-System.

Die Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen.

4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des "EVU - Isar Amper Werk AG. Der Anschluß ist ab ca. Mitte 2000 möglich.

5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf am Inn.

6. Die Erschließung erfolgt durch den künftigen Eigentümer der Grundstücke und ist sichergestellt durch eine Bürgschaftsverpflichtung in ausreichender Höhe zugunsten der Gemeinde Unterreit.

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 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
   a.) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - vorhabenbezogener Bebauungsplan
   b.) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen für Straßen, Kanal und Wasser.

G. Weitere Erläuterungen:

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind nicht bekannt.

Amerang, den 20.04.2000 (geändert)

Unterreit, den 28. Juli 2000
Gemeinde Unterreit

Der Planverfasser:
IBB HAUSBAUZENTRUM
CHIEMGAU GmbH
Bahnhofstr. 16a, 83123 Amerang
Telefon: 08075/185742
Telefax: 08075/185744
Architekt Richard Unterhuber

Mittermaier, 2. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.05.00 mit 19.06.00 in Unterreit, Rathaus, Zi. öffentlich ausgelegt.

Unterreit, den 28. Juli 2000
Gemeinde Unterreit

Mittermaier

Mittermaier, 2. Bürgermeister