BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

b-plan\unter\be-schul

Nr. ..... der **GEMEINDE UNTERREIT** vom 15.01.2002

Geändert Ä am **02.07.2002**

für das Baugebiet: **AM ALTEN SCHULHAUS-WANG**

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 (Deckblatt 3. Änderung vom 07.02.01) 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 im Ortskern von Wang, direkt neben der Kirche und dem ehem. Schulhaus. Im Süden u. Norden grenzt es an vorh. Bebauung, im Osten wird es von der Gemeindestrasse und dem Kirchenparkplatz begrenzt, im Westen geht das Baugebiet in die freie Landschaft über.

   Das Baugebiet hat eine Größe von **0,1650 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.	200 m,	Versorgungsläden	ca.	300 m,
Kirche	ca.	50 m			

3. Das Gelände fällt nach Westen ab,
   das Grundwasser liegt > 10 m unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus lehmigem Kies.
   Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich. Evtl. Schichten- oder Hangwasser ist abzuleiten.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - *folgende* - Bebauung vorhanden:

- das ehem. Lehrerwohnhaus mit 3 WE	*dieses Gebäude soll Möglichkeiten zur Realteilung und Erweiterung erhalten*
- ein ebenerdiges Gebäude mit 3 Ga-Stp	*dieses Geb. 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
MD-	Dorfgebiet § 5 BauNVO	0,1650 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

3	II-	geschoßige Wohngebäude mit ca.	5 Wohneinheiten,
ca.	5-6	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. 16 Personen mit ca. 1-2 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	0,1650 ha (1)	=	100,00 %
aufgeteilt in:			
Netto-Wohnbauland	0,1239 ha (2)	=	75,10 %
Öffentliche Verkehrsflächen-versiegelt	0 ha (3)	=	-,- %
Öffentliche Verkehrsflächen-unversiegelt	0,0 ha (4)	=	-,- %
Öffentliche Grünflächen inkl. Begleitgrün	0,0081 ha (5)	=	4,90 %
Festgesetzte private Grünflächen	0,0330 ha (6)	=	20,00 %
Summe der Grünflächen (5) und (6):	0,0411 ha	=	24,90 % von (1)

Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 26,3 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 2002* möglich.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Unterreit.
   Der Anschluß ist ab *ca. Frühjahr 2002* 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 2002* 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~~ = *vorhanden.*

G. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8a Abs.1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs.2 Nr.2 BauGB)

1. Bei dem Baugebiet handelt es sich bisher um eine ökologisch relativ unbedeutende Fläche in Ortsrandlage. Die Parz. 1 u. 2 werden bereits jetzt als Wohnbauflächen genutzt. Die auf Parz. 3 vorhandene 3-fach-Garage mit versiegelter Zufahrt wird entfernt und durch eine Wohnbebauung ersetzt.

   Mit dem B-Plan wird zwar zusätzliches Baurecht (Anbauten, Errichtung von Garagen u. eines Wohnhauses) geschaffen, diese zusätzliche Bodenversiegelung wird jedoch durch entsprechende Planung und Festsetzungen die zu einer massvollen Versiegelung und insbesondere zu einer besseren Durchgrünung und Abrenzung des Baugebietes zur freien Flur beitragen weitgehend ausgeglichen.

   Wegen dem geringen Bedarf von 300 m² an Ausgleichsflächen ausserhalb des Baugebietes (s. Bl. 5 - Ziff. G2.5) wurde in Besprechung v. 17.01.02 mit der „Unteren Naturschutzbehörde" vereinbart, dass diese Fläche erst zusammen mit der nächsten Baugebietsausweisung der Gde. Unterreit (z.B. für den B-Plan „WANG III") zum Ausgleich zu bringen ist.

   Nachweis siehe Anhang: *G1-Flächenermittlung u. Nachweis Gesamt-Versiegelungsgrad* *Blatt 4*
   G2-Regelverfahren z. Eingriffsregelung *Blatt 5*

H. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich bzw. als Wohnbaufläche genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Der Gemeinderat ist der Auffassung dass für dieses Baugebiet die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich ist .
3. 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 das dörfliche Gebiet nicht einfügen.

Ä Änderung vom 02.07.2002:
Die Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und der TÖB-Anhörung wurden in den Textteil des B-Planes unter Ziff. 14.2 eingearbeitet.Im Planteil erfolgten keine Änderungen

Schwindegg, 15.01.2002
Geändert: Ä **02.07.2002**

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

Unterreit, den 19.07.2002

Frostmeier

Frostmeier, 1.Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.05.02 mit 27.06.02 in Unterreit, Rathaus Zi. 1 öffentlich ausgelegt.

Unterreit, den 19.07.2002

Frostmeier

Frostmeier, 1. Bürgermeister

ARCHITEKT - DIPL.ING.FH - THOMAS SCHWARZENBÖCK

HERZOG-ALBRECHT-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG - TEL. 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207

GEMEINDE UNTERREIT

B- PLAN: **" AM ALTEN SCHULHAUS-WANG"**

Planstand: ENTWURF v. 15.01.200

G1 FLÄCHENERMITTLUNG zur EINGRIFFSREGELUNG

G1.1 BAUGRUNDSTÜCKE:

Parz 1	431 m²				
Parz. 2	538 m²				
Parz 3	600 m²	=	**1.569 m²**		
Darin enthaltene, gemäss Ziff. 15.3 festgesetzte PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (Parz. 1-3)		= ./.	330 m²	=	20,00 %
SUMME WOHNBAUFLÄCHE-netto		=	1.239 m²	=	75,10 %

G1.2 ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN:

Versiegelte Verkehrsflächen:					
Strasse, ohne Begleitgrün	nicht im Geltungsbereich	=	0 m²	=	- %
Unversiegelte Verkehrsflächen:					
Geh- u. Radweg entlang der Südgrenze	nicht im Geltungsbereich	=	0 m²	=	- %

G1.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Begleitgrünfläche, an Strasse	= 81 m²				
Sonst. Grünfläche	= 0 m²	=	81 m²	=	4,90 %

G1.4 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN			0 m²	=	- %
GESAMTFLÄCHE		=	**1.650 m²**	=	**100,0 %**

G1.5 NACHWEIS DES GESAMT-VERSIEGELUNGSGRADES:

Max. zulässige Überbauungsfläche der Baugrundstücke bei GRZ 0,34 = 1.569 m² * 0,34		=	534 m²		
Versiegelte Verkehrsflächen lt. Ziff. 02		=	0 m²		
Gesamt		=	534 m²	=	**32,36 %**
GESAMT-VERSIEGELUNGSGRAD		=			**< 40 %**

Schwindegg, 15.01.2002

Flächenberechnung erfolgte per CAD!

Architekt Th. Schwarzenböck

ARCHITEKT - DIPL.ING.FH - THOMAS SCHWARZENBÖCK

HERZOG-ALBRECHT-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG - TEL. 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207

GEMEINDE UNTERREIT

B- PLAN: **" AM ALTEN SCHULHAUS-WANG"**

Planstand: ENTWURF v. 15.01.200

G2 REGELVERFAHREN zur EINGRIFFSREGELUNG

G2.1 FLÄCHENZUORDNUNG - BESTAND:

Gesamtfläche B-Plan	=	1.690 m²		
./. Fläche Strassenbegleitgrün (= vorh.)	= ./.	81 m²	=	1.569 m²

G2.2 BESTANDSAUFNAHME (Schritt 1):

Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung):

Parz. 1 =	Wohnbauland (vorh.)	=	431 m²		
Parz. 2 =	Wohnbauland (vorh.)	=	538 m²		
Parz. 3/T =	Nutzfläche				
	Garage u. Zufahrt (vorh.)	=	100 m²	=	1.069 m²

Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung):

Parz. 3/T =	Restfläche				
	(Grünland u. Sträucher)			=	500 m²

G2.3 AUSWIRKUNGEN des EINGRIFFS (Schritt 2):

Gebiet mit **niedriger** Versiegelung bzw. Nutzungsgrad

Gesamt-Versiegelungsgrad lt. Blatt 4	=	32,36 %	=	**< 40 %**
Festgesetzte GRZ = 0,34	=	**< 035**	=	**Typ B**

G2.4 ERMITTLUNG erford. AUSGLEICHSFLÄCHEN (Schritt 3):

Kompensationsfaktoren nach Matrix Abb. 7

-4.1	Flächenkategorie **BI** (K-Faktor 0,2 - 0,5)	=	1.069 m² * 0,3	=	321 m²
-4.2	Flächenkategorie **BII** (K-Faktor 0,5 - 0,8)	=	500 m² * 0,6	=	300 m²
-4.3	Erford. Gesamt-Ausgleichsfläche			=	621 m²
-4.4	~~Abzügl. Ausgleichsmassnahmen innerhalb des B-Planes:~~				
	~~Priv. Randeingrünung lt. Festsetzung Ziff. 15.3~~			~~= ./.~~	~~330 m²~~

G2.5 ERFORD. AUSGLEICHSFLÄCHEN AUSSERHALB des BAUGEBIETES	Ä	=	**621 m²**

Schwindegg, 15.01.2002, geä. 02.07.02

Flächenberechnung erfolgte per CAD!

Architekt Th. Schwarzenböck