

MARKTGEMEINDE BUCHBACH

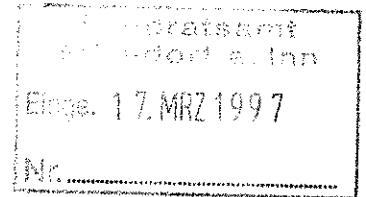
17.10.1995

Geändert 21.05.1996 u. 27.09.1996

Begründung Ziegelstadel-West

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen G aufgestellt, bevor die Erweiterung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird, weil es wegen des nachweislich dringenden Wohnbedarfs erforderlich ist.



Diese im Flächennutzungsplan 2. Änd. aufgeführte Fläche Nr. 4 ist laut Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 18.08.1992, AZ, 421-4621-MÜ-3-1 Abs. 4.9 für eine Wohnbaufläche geeignet.

Eine Ausweisung dieses Wohngebietes im Flächennutzungsplan entspricht den Bestimmungen des Baugesetzbuches und sei daher genehmigungsfähig.

Diese Fläche wurde vom Markt bei der 2. Änd. auf Anraten der Regierung von Oberbayern vom Genehmigungsantrag ausgenommen, da diese zum Antragszeitpunkt damals nicht verfügbar war.

Bestreben der gemeindlichen Baulandpolitik ist es, daß Bauflächen erst dann ausgewiesen werden, wenn die Verfügbarkeit der Grundstücke tatsächlich gesichert ist.

Ziele und Zwecke

Mit dem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen und die Städtebauliche Ordnung für das Planungsgebiet geschaffen werden und eine Ergänzung zu den Gewerbegebietsausweisungen der Gemeinde darstellen.

Durch die Unterschiedlichkeit der angebotenen Bauformen entsteht auch hinsichtlich der Sozialstruktur ein notwendiges Angebot.

Der Entwurf läßt im Planungsgebiet deutlich erkennbare Räume bzw. Bereiche entstehen, die den Bewohnern die individuelle Identifikation ermöglicht.

Der Markt legt Wert, eine gehobene Wohnqualität entstehen zu lassen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies in den bereits eingearbeiteten Vorschlägen zur Straßenraumgestaltung und deutet schon an, daß sämtliche Straßen wirtschaftlich gestaltet werden sollen.

Die Ausweisung von Bauland erfolgt zur Deckung des vorliegenden Wohnbedarfs an Eigenheimen und soll zugleich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung in der Gemeinde ermöglichen .

Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Parzelle dient zur Erhaltung des dörflichen Charakters.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Markt Buchbach, als eigenständige Gemeinde, ist Kleinzentrum in der nordwestlichen Landkreisecke. (Busverbindungen bestehen jeweils zu den nächst größeren Orten.)

Der Markt hat derzeit knapp unter 3000 Einwohner.

Das Bebauungsgebiet umfaßt eine Größe von 1,66 ha (16600m²) (Geltungsbereich) und ist vom Ortskern rd. 350 m entfernt.

Es fällt von Süden nach Norden ab, mit einem Höhenunterschied von ca. 19 m (Von rd. 471 m auf 452 m über NN.).

Die in Nord-Südrichtung verlaufende HAUPTerschließungsstraße als Verbindung der Wimbauerstraße zur Neumarkter-Straße erreicht auf der Höhe 452 m ü. NN seinen Tiefpunkt und steigt bis zur Neumarkter Str. wieder auf 455,50 m ü. NN an.

An diesem Tiefpunkt ist die Straßensenke in Abstimmung mit den Nachbargrundstücken mind. 1 m höherzulegen .

Es wird von tragfähigem Baugrund in ortsüblicher Beschaffenheit (Lehm) ausgegangen .

Schürfgruben wurden keine angelegt . Hangwasserabhaltung ist vorzusehen.

C. Geplante bauliche Nutzung

ziegel3

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

Art der Nutzung	Gesamte Bruttofläche innerhalb des Geltungsbereiches	Umfassende Grundstücke mit Flurstücknr
Allgemeines Wohngebiet	Bruttobaufläche 16 600m ²	334 , 331/T , 332/T, 345, 335/2 , 310/T, 307/T

Ermittlung der Bruttobaufläche

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 16.600 m²

Bruttobaufläche (gesamt=Neuplanung)	16.600 m ²
abzügl.:	
Gehwege Hauptstraßerd..	370 m ²
Grünflächen (Anger)rd..	1.185 m ²
Längsstraße Nord/Südrd.	1.280 m ²
Siedlungsstraße (Ring)rd.	1.650 m ²
Parkplätze (Längsparker).....rd.	170 m ²
Nettobaufläche (Neuplanung)	11.945 m ²

Ermittlung der Wohngebäude und der Einwohnerzahlen

Voraussichtlich Nutzung:

9 Einfamilienhäuser	9 WE
6 Wohnhäuser a 2 Wohneinheiten	12 WE
4 Doppelhaushälften (DHH)	4 WE
19 Gebäude incl. DHH	25 WE

25 WE x 3 Einwohner = ca. 75 Einwohner

ca. 36 Garagen ,mind . 36 private Stellplätze im Grundstück möglich ,
je nach Ermittlung durch Stellplatzverordnung.

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkraft-treten des Bebauungsplanes bebaut wird . Dann werden ca. 78 Einwohner incl. ca. 15 Kindern in dem Gebiet wohnen.

Wohndichte

ziegel4

75 Einwohner = rd. 45 EW/ha
1,66 ha Bruttobauflä.

75 Einwohner =rd. 52 EW/ha
1,42 ha ohne Haupterschl.
Verbindungsstr.

D. Erschließung

Straßenbau: Die Haupterschließungsstraße stellt eine neue Verbindung vom südlichen Siedlungsschwerpunkt zu Schule, Kindergarten, Pfarrzentrum und Sportanlagen her.

Von dieser Nord-Süd verlaufenden Straße zweigt eine Ringstraße ab, von welcher aus die Gebäude zum Großteil erschlossen werden können. Eine Stichstraße soll die Möglichkeit einer Erweiterung nach Osten berücksichtigen.

Im Baugebiet wurde kein gesond. Kinderspielplatz ausgewiesen, da in der näheren unmittelbaren Umgebung einige Spielplätze vorhanden sind, wie:

- a) nördlich Schulspielplatz
- b) nördlich Sportanlagen und Freiplätze
- c) südwestlich zwischen Lederer- u. Ellastraße
- d) südlich am Baugebiet Thaler Berg
- e) Freiflächen östlich der Pestkreuzanlage.

Wasserwirtschaft:

a. Wasserversorgung : Zentrale Wasserversorgungseinrichtung des Marktes

b. Abwasserbeseitigung : Zentrale Entwässerungseinrichtung des Marktes

Die Projektierung für die vorstehenden Erschließungsmaßnahmen ist dem Ingenieurbüro Sehlhoff, Vilsbiburg, übertragen worden.

Energieversorgung:

Die elektr. Versorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz des Elektroversorgungsunternehmens Bauer, Buchbach.

Die diagonal das nordwestl. Baugebiet überquerende 20 KV-Hochspannungsfreileitung ist zur Verkabelung vorgesehen.

Müllbeseitigung:

ziegel5

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Mühldorf/Inn geregelt. Eine örtliche Wertstoffhof-Anlage ist ca. 300 m entfernt vorhanden.

Altlasten sind nach Aussage des Marktes im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Immissionsschutz:

zusätzl. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Grünordnung:

Die Straßenzüge werden durch Großbaumreihen betont. Obstbäume und klein-kronige Bäume auf den Privatgrundstücken und innerhalb der öffentlichen Grünflächen lockern das Erscheinungsbild des geplanten Baugebietes auf.

Durch die Durchgrünung mit vorwiegend einheimischen Gehölzen entsteht ein Baugebiet, das sowohl gehobenen Ansprüchen an den Wohnwert als auch ökologischen Anforderungen gerecht wird.

Im Bebauungsplan integriert ist ein Grünordnungsplan, der mit seinen Festsetzungen die ökologischen Aspekte in dem Planungsgebiet festschreibt und neben gestalterischen Maßnahmen auch Festsetzungen bezüglich einer Minimierung der möglichen Flächenversiegelungen sicherstellt.

Ein wichtiges grünordnerisches Element ist die Grünachse entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße, welche durch eine Alleebepflanzung und zusätzlich durch die gesondert zu gestaltenden Grünfläche deutlich in Erscheinung tritt. Zusätzlich wird die ringförmige innere Erschließungsstraße mit beidseitig 50 cm breitem Seitenstreifen als Schotterrasen mit teilweisen Verbreiterungen versehen.

Der momentane südliche Rand des Baugebietes stellt nicht den endgültigen Ortsrand dar. Durch die gesondert zu gestaltenden privaten Grünflächen ist jedoch eine jetzt ausreichende Eingrünung des momentanen Ortsrandes gewährleistet.

Finanzierung der Erschließungskosten :

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden im Haushaltsplan des Marktes zu gegebener Zeit berücksichtigt.

Der nicht anderweitig gedeckte Aufwand für die Erschließungsanlage wird nach Maßgabe der §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen abgerechnet.

Für bereits endgültig hergestellte Straßenabschnitte erfolgt die Abrechnung aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung i. V. m. Art. 1, 2 und 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und der Straßenausbaubeitragssatzung der Marktgemeinde Buchbach. Die Kosten für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind gemäß der Abgabensatzungen der Gemeinde Buchbach umzulegen.

Gebilligt lt. Gemeinderatsbeschluß
vom 17.10.1995
Änderung vom 21.05.1996
27.09.1996

Buchbach, den

27.09.96

Buchbach, den

29. Nov. 1996

Architekt



1. Bürgermeister

Köpplinger
1. Bürgermeister