

Dr.-Ing. Stefan Hajek

Architekt und Stadtplaner

Dipl.-Ing. Univ.

MA (AA London)

Tannenstraße 2

83536 Gars-Haiden

Telefon 08073 – 575

Telefax 08073 – 3713

Entwurf 05.04.2018

geändert / ergänzt

ausgefertigt

05.04.2018

Begründung zur 3. Änderung Bebauungsplan Gumattenkirchen 2 nach §13 BauGB (ersetzt die 2. Änderung) im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung

Plangebiet Gumattenkirchen

der Gemeinde Mettenheim, Landkreis Mühldorf am Inn.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Baugesetzbuch.

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Mettenheim hat im östlichen Bereich des Bebauungsplans von Gumattenkirchen die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Bebauungsplan Gumattenkirchen 2 soll im Bereich noch nicht vergebener Grundstücke den Anforderungen der Bauwerber entsprechend angepasst werden.

Die Grundstücke 90/11, 90/12, 90/13, 90/14, 90/20, 90/21, 90/22, 90/23 und 90/24 sollen neu aufgeteilt werden, so dass insgesamt 3 Bauparzellen entstehen.

Mit der Ergänzung des Bebauungsplanes in den noch nicht vergebenen Bereichen soll der bestehende Bebauungsplan dem Bedarf der Bauwerber angepasst werden, da von Seiten von Bauwerbern Interesse an einer nachverdichteten Situation geäußert wurde.

Die Aufstellung wird im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden nicht wesentlich verändert.

Entwurfsverfasser für den Bebauungsplan

Dr.-Ing. Stefan Hajek

Architekt und Stadtplaner

Tannenstraße 2

83536 Gars-Haiden

B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Planungsrechtliche Voraussetzung. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für ca. 3110 m² + 1038 m² dar. Der Planbereich liegt innerhalb der Grenzen des bestehenden Bebauungsplanes.

C. Beschreibung des Planungsgebiets

Die Entfernung

Katholische Kirche	300 m
Grundschule	8.300 m
Versorgungsläden	400 m

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand.

Die Grundstücke grenzen unmittelbar an einen Hochwald an.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstücknummer 90/11, 90/12, 90/13, 90/14, 90/20, 90/21, 90/22, 90/23 und 90/24 mit einer Größe von ca. 3110 m² und Flurstücknummer 90/18 mit ca. 1.038 m²

D. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Art der baulichen Nutzung.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem bestehenden Bebauungsplan.

Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung für den Neubau wird wie folgt definiert.

Zulässige Grundfläche des Baufeldes 155m² (Wohngebäude neu)

Zahl der Vollgeschosse II

Anzahl der zulässigen Wohneinheiten II

Die Bebauung orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche wird der Versiegelungsgrad beschränkt.

Zufahrten, Wege und Stellplätze, Terrassen sind wasserdurchlässig herzustellen.

Rodungen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen 01.03-30.09.

Im Baugebiet sind vorgesehen

4 Wohngebäude II DG Vollgeschoß, mit max. 2 Wohnungen

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren – ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes – bebaut wird. Es werden ca. 24 Einwohner bei 4 Personen pro Wohnung im Bereich erwartet, davon ca. 12 schulpflichtige Kinder, in dem Gebiet wohnen.

Schätzung (ca.)

Bruttobauland 3110 m ² und 1038 m ²	4.148 m ²
Grünflächen / nicht versiegelte Flächen (incl. wasserdurchlässiger Flächen)	2.671 m ²
Verkehrsfläche Straße versiegelt durch Gebäude, Garagen	240 m ²
4 Gebäude mit 155 m ²	620 m ²
4 Garagen mit 60 m ²	240 m ²
Zufahrt Garagen 122 m ² + 55 m ² + 28 m ² + 172 m ²	377 m ²

Das Baugebiet ist an die Gemeindestraße angeschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung sichergestellt.

Die Abwässer werden abgeleitet durch die zentrale Kanalisation der Gemeinde Mettenheim. Oberflächenwasser von Dächern, Hofflächen und Straßen ist in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der EON AG gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Landkreis Mühldorf am Inn sichergestellt.

Die Erschließung ist von der Gemeinde Mettenheim sichergestellt.

Die Nachfolgelasten können von der Gemeinde Mettenheim getragen werden.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes lässt keine Beeinträchtigung der Lebensumstände der in Gumattenkirchen wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

Die Beschränkung auf maximal zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude soll eine dörfliche Struktur und ländlichen Charakter des Baugebietes gewährleisten.

Nach Kenntnis der Gemeinde Mettenheim bestehen im vorgesehenen Baugebiet keine Verdachtsmomente bezüglich Altlasten.

E. Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz
Entfällt.

F. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die Ziele der bestehenden Grünordnung werden übernommen.

G. Alternative Planungsmöglichkeiten

Entfällt

H. Sonstiges Hinweise

Die Hinweise des Bebauungsplan Gumattenkirchen 2 werden übernommen.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Bebauungsplanes Gumattenkirchen 2 verfolgt das Ziel die baurechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des bestehenden Bebauungsplans zu schaffen.

Dabei wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Ein Ausgleich findet durch Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück statt.

Gars-Haiden, den 05.04.2018

Mettenheim, den 05.04.2018

Dr.-Ing. Stefan Hajek

Architekt – Stadtplaner
Gars-Haiden

Entwurfsverfasser

Stefan Schalk

1. Bürgermeister