

GEMEINDE LOHKIRCHEN
LANDKREIS MÜHLDORF
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" WOTTING I "

IN WOTTING
M 1:1000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke.

Die Gemeinde Lohkirchen erläßt gemäß §10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

Erstellt: 18.06.2001

Lohkirchen, den 23.08.2001

geändert:

.....

Sedlmeier, 1. Bürgermeister



Architekturbüro W Ö R L
Trostberger Str. 3
84574 Taufkirchen
Tel.08622/1288, Fax.624
e.mail. e.woerl@t-online.de

Planfertiger:
Werner Wörl
Dipl.-Ing.FH Architekt

TAUFGIRCHEN, 18.06.2001

VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG: LOHKIRCHEN " WOTTING I "

1.AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 02.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohkirchen, den 11.06.2001

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

2.BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß @ 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat am 20.06.2001 stattgefunden.

Lohkirchen, den 20.06.2001

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

3.AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2001 wurde mit Begründung gemäß @ 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2001 bis 13.08.2001 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Lohkirchen, den 23.08.2001

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

4.SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.08.2001 den Bebauungsplan gemäß @ 10 BauGB und Art. 91 der BayBO als Satzung beschlossen.

Lohkirchen, den 23.08.2001

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

5.BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach @10 BauGB erfolgte am 24.08.2001 mittels Aushang an der Anschlagtafel der Gemeinde Lohkirchen. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde Lohkirchen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des @ 44 Abs. 3 und 4, der @@214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lohkirchen, den 27.08.2001

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„WOTTING I“ DER GEMEINDE LOHKIRCHEN

vom: 18.06.2001

für das Baugebiet: „WOTTING I“

umfassend die Grundstücke
mit den Fl.-Nr. 222; 174/1; 174

Planung: Architekturbüro Wörl
Trostberger Str. 3, 84574 Taufkirchen
Tel. (0 86 22) 12 88, Fax (0 86 22) 6 24

Planverfasser: Dipl.Ing FH Werner Wörl

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohkirchen aufgestellt.
Der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Antragstellers, die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen für eine Wohnbebauung zu nutzen.
Diese Maßnahme ist der Beginn der von der Gemeinde in Zukunft geplanten Ortsentwicklung nach Osten hin.
2. Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan bevorzugten Geltungsbereich geschaffen werden. Gleichzeitig wird dem Wunsch der einheimischen Bevölkerung nach Baugrundstücken mit der Baulandausweisung entsprochen.
3. Wegen der exponierten Lage des Baugebietes und um die gewachsene Ortsstruktur harmonisch weiterzuführen, ist eine Begrenzung der Wohneinheiten sowie der Höhenentwicklung der Gebäude notwendig.
4. Der Schaffung von Ausgleichsflächen aufgrund der „Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ wird insoweit nachgekommen, indem die entsprechenden Flächen durch die süd- und östliche Ortsrandeingrünung ausgewiesen werden.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Grundstückes

1. Das Planungsgebiet liegt ca. 100 m südöstlich des Ortskerns von Wotting. Im Norden, Osten und Süden wird das Baugebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Westen schließt das Planungsgebiet an die bestehende Bebauung an.
2. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfaßt eine Fläche von ca. 0,6250 ha.
3. Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen:
Omnibushaltestelle: ca. 200 m
Kirche: ca. 1 km (Lohkirchen)
Grund- und Hauptschule: ca. 1 km (Lohkirchen) Schulbusanbindung
Kindergarten: ca. 1 km (Lohkirchen) Kindergartenbusanbindung
4. Das Gelände ist eine nach Süden abfallende Hanglage. Im Gründungsbereich ist kein Grundwasser zu erwarten. Zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes sind keine besonderen Vorkehrungen nötig.
5. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist bereits eine Wohnbebauung vorhanden. Der übrige Geltungsbereich weist eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, jedoch keine Bebauung, auf.

C) Geplante bauliche Nutzung:

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

Art der Nutzung nach BauNVO Bruttofläche

MD - Dorfgebiet § 5 BauNVO

2. Wohnformen, Belegziffern, Stellplätze:

Nr.		Bestand	Neu	Gesamt
2.1.	Anzahl der Wohngebäude	1	3	4
2.2.	Anzahl der Wohneinheiten (WE)	1	5	6
2.3.	Anzahl der Garagenstellplätze	2	6	8
2.4.	Zahl der Vollgeschoße	I + D	I + D	I + D
2.5.	Anzahl der Bewohner (Pers.)	3	14	17
2.6.	Belegziffer: <u>Personen (2.5)</u> <u>Wohneinheiten (2.2)</u>	1,50	2,80	2,83

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Es werden dann zusätzlich ca. 15 Einwohner mit ca. 5 schulpflichtigen Kindern in dem Wohngebiet leben.

3. Flächenzusammenstellung in ha:

Nr.	Flächenbezeichnung		Bestand	Neu	Gesamt
1.1.	Netto-Wohnbauland (Gesamtfläche Wohnbau- grundstücke)	Grundstücke (WA)	0,0186	0,3759	0,3945 ha
		Private Grünflächen		0,1915	0,1915 ha
	Gesamt		0,0186	0,5674	0,5860 ha
1.2.	Verkehrsflächen	Erschließungsstraßen	0,0390		0,0390 ha
	Gesamt		0,0576	0,5674	0,6250 ha

4. Wohndichte:

Wohndichte	Formel	
Netto-Wohndichte (NW)	$\text{Pers./ ha Netto-Wohn-bauland} = \text{NW}$	27,20 $\frac{\text{Pers.}}{\text{ha}}$
Netto-Wohnungsdichte (NWD)	$\text{WE/ ha Netto-Wohn-bauland} = \text{NWD}$ (WE je ha Netto- bauland)	9,60 $\frac{\text{WE}}{\text{ha}}$

D) Erschließung, Finanzierung

- Das Baugebiet wird über eine vorhandene Gemeindestraße, die in die bestehende Staatsstrasse 2091 mündet, erschlossen. Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen.
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale, Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Lohkirchen.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die bereits geplante, jedoch noch zu errichtende zentrale Kanalisation der Gemeinde Lohkirchen.
(Kanalnetz im Trennsystem.)
Die anfallenden Dach- und Hofabwässer der einzelnen Parzellen müssen auf den Baugrundstücken durch breitflächige Verrieselung in den Untergrund abgeleitet werden.
- Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der E.On GmbH .
- Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf am Inn.
- Die Erschließung der Grundstücke ist bereits vorhanden.
Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

E) 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 - Bebauungsplan
 - b) Bau der öffentlichen Kanalisation

F) Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet ausgewiesen. In die vorgesehene 1-geschoßige Einzelhausbebauung können auch gewerblich genutzte Büroräume integriert werden.
3. Bei archäologischen Bodenfunden besteht Hinweispflicht gem. Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz.

G) Planung und städtebauliches Konzept

1. Das Baugebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße erschlossen.
2. Für das Baugebiet ist eine Bauweise mit Einzelhäusern vorgesehen. Die Gebäudehöhen werden im Geltungsbereich durch sogenannte Kniestockhäuser und durch die Beschränkung der Wandhöhe der exponierten Lage angepaßt.
 - 2.1 Die Begrenzung der Wohneinheiten wird vorgenommen, weil der Gebietscharakter dörflich geprägt ist und durch die Erweiterung erhalten bleiben soll.
3. Den südlichen und östlichen Abschluß des Baugebietes bildet ein 10,0 - 20,0 m breiter Grüngürtel. Die Eingrünung soll als Streuobstwiese ausgebildet werden.

5. Die detaillierten Festsetzungen mit Pflanzbindungen sollen einen bodenständigen und richtig angeordneten Grünanteil im Baugebiet sichern.
6. Der Belag der Erschließungsstraße soll vorerst als befestigte Schotterstraße erhalten werden.
7. Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der Inn-Isar-Schotterplatte. Das Baugebiet besteht aus Grünland (Wiese).

Der Boden soll so wenig wie möglich versiegelt werden. Außer den reinen Bebauungsflächen sind nur reine Verkehrsflächen zu versiegeln.

Der im Süden und Osten geplante Grünstreifen soll hinsichtlich der Gestaltung integrierter Bestandteil der Landschaft werden. Geplant sind heimische Obstbaumgehölzgruppen auf einer extensiv zu pflegenden, mageren Wiesenfläche.

H) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8a Abs.1 BNatSchG und nach § 34 und § 1 BauGB

1. Grundlagen:

- 1.1. Das zu überplanende Baugebiet wurde bislang als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt.
- 1.2. Das Baugebiet wird als „Dorfgebiet / MD“ mit einer max. GRZ von < 0,35 ausgewiesen.

2. Ausgleichsmaßnahmen:

- 2.1. Die zu erbringenden Ausgleichsflächen werden im Geltungsbereich geschaffen.

3. Bewertungen nach Leitfaden Bay. Staatsministerium

3.1. Überplanter Geltungsbereich:

Überplanter Bestand
Intensiv genutztes Grünland = ohne Ansatz
Kategorie I

3.2. Neubaugebiet:

GRZ \leq 0,35 = Typ B

3.3. Kompensationsfaktor für Neubaubereich:

Feld B I = 0,2 - 0,5

Für den überplanten Bestandsbereich ist kein Ausgleich erforderlich, da keine weitere zusätzliche Versiegelung erfolgt.

4. Berechnung der Ausgleichsflächen:

4.1. Größe des zu überplanenden Baugebietes ohne Bestand (Parz. 1) mit einer Nutzung als WR \leq GRZ 0,35 = 2890 m²

4.2. Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,4

Dieser Faktor ergibt sich aufgrund des geringen Versiegelungsgrades von ca. 30 % der Grundstücksfläche.

4.3. Ausgleichsflächenbedarf:

2890 m² x 0,4 = 1156 m²

Für das Baugebiet sind somit Ausgleichsflächen von 1160 m² zu erbringen.

5. Ausgleichsflächen:

5.1. Die Ausgleichsfläche wird am südlichen und östlichen Rand des Baugebietes geschaffen. Für diese Maßnahme wird die bisher intensiv genutzte Grünlandfläche in eine ortstypische Streuobstwiese umgewandelt. Die Bepflanzung erfolgt mit hochstämmigen Obstbäumen alter Lokalsorten.

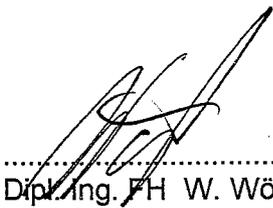
Die Ausgleichsfläche dient zugleich als Ortsrandeingrünung des Baugebietes. Durch die Eingrünung wird sich die Bebauung an der exponierten Lage (Hangkuppe) harmonischer in das Landschaftsbild einfügen.

5.2 Die benötigten Ausgleichflächen sind rechtlich zu sichern.

Taufkirchen, den 18.06.2001

Lohkirchen, den 23. Aug. 2001

Der Planverfasser



.....
Dipl.-Ing. FH W. Wörl, Architekt



.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 101.07.2001 mit 13.08.2001 im Rathaus öffentlich ausgelegt.