

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz)

zur Erweiterung des Ortskernes „Eisenfelden-Unterau“, Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Winhöring, Flst Nr. 2138, 2160, 2164, 2165, 2166, 2166/3, 2166/4, 2166/7 der Gemarkung Winhöring.

A) Städtebauliche Situation:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Winhöring, der von der Ortplanungsstelle München erstellt wurde, geprüft mit Regierungsentschließung vom 11.5.1960 Nr. IV/ 6 b-15507 b 58, 7, 13 München im Mai 1960, Regierung von Oberbayern, berichtet gemäß RE v. 11.5.1960 Nr. IV/ 6 b-15507 b 58, 7, 13 ist das gegenwärtige Baugebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

Für die Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (§ 2 Abs. 1 BBauG), damit die zu erwartende bauliche Entwicklung in geordnete Bahnen gelenkt werden kann.

Der Gemeinderat Winhöring hat der Aufstellung eines Bebauungsplanes zugestimmt und beschlossen.

Die weitere Aufschließung von Bauland im Anschluß an den Ortskern ist dringend erforderlich, da rege Nachfrage nach Bauland herrscht. Die Erweiterung des Baugebiets umfaßt srund 29 Bauplätze für ausschließlich zweigeschoßige Einfamilienhäuser, bei einer üblichen Belegungsstärke von 3,5 Einwohner je Wohnung ist mit einer Bevölkerungszunahme von knapp 100 Personen zu rechnen. Nachfolgelasten entstehen dadurch nicht.

B) Lage und Beschaffenheit des Baugebietes:

- I. Das betreffende Gebiet liegt anschließend am nördlichen Teil des Ortskernes. Es umfaßt eine Fläche von ca. 2,2 ha. Das Baugebiet ist von einer 20 KV leitung durch die Mitte überspannt.
- II. Entfernungen:
 - a) Unterau ist nicht an die Bahnlinie angeschlossen.
Zur Omnibushaltestelle und Bahnhof.....600 m
 - b) Zur Kirche2600 m
 - c) Zur Volksschule und Kindergarten2600 m
 - d) zu den Versorgungsläden600 m
 - f) Zur Post600 m
- III. Das Gelände, das bebaut wird, ist eben.
- IV. Der Boden besteht aus ca. 30-40 cm Humus, anschließend aus Kies. Es sind keine Maßnahmen zur Errichtung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
- V. Das Grundwasser liegt ca. 3-4 m unter Baugelände.
- VI. Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Spazierwege vorgesehen und auch nicht möglich.

C) Straßenanschluß:

Das Baugebiet erhält durch die bereits erstellte Straßen = einmündung an zwei Stellen in eine Wohnstraße und über diese den Anschluß an die B 299.

D) Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Erreichnung zweckmäßig gestalteter Grundstücke und einer ordnungsgemäßen Bebauung ist keine Grenzregelung (§ 80 ff. BBauG) erforderlich. Diese Maßnahmen erfaßt die oben aufgeführten Grundstücke.

E) Erschließung:

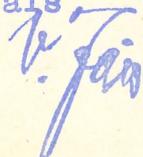
- I. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Winhöring.
- II. Die Abwasser werden durch Klär = und Versitzgruben in den Untergrund geleitet und später in den Gemeindekanal.
- III. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Mühldorf/Inn
- IV. Die Herstellung der Erschließungsstraßen, entsprechend des Bebauungsplanes erfolgt teils vorher und teils an das bereits bebaute Gebiet.

F) Überschlägig ermittelte Kosten:

I. Für die Wasserversorgung	Kosten:	Einnahmen:
Herstellungskosten teilweise vorhanden	10.000,- DM	
II. Straßen einschl. Gehsteige, Straßenbeleuchtung, Straßen- entwässerung etc. ca. 4.400 qm a 60,-	264.000,- "	
III. Erschließungskosten für die Gemeinde = 126.400	26.400,- "	
IV. Erschließungsbeiträge pro Grundstück ca 4.500 . 29		130.500,- DM
	300.400,- DM	130.500,- DM

Der Gemeinde entstehen daher voraussichtlich
Kosten in Höhe von ca. 170.000,- DM.

Altötting, den 1.10.1973
Arch. V.Jais



Winhöring, den 18.2.75
Gemeinde Winhöring.


(Lippert)
1. Bürgermeister