

BEGRÜNDUNG ZUR 5. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT GRÜNORDNUNG DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HELDENSTEIN

für das Baugebiet: Rattenkirchen-Haun „Haun-Nord-Ost“

Stand: 25.07.2022
1. Auslegung: XX.XX.XXXX
Endfassung: XX.XX.XXXX

umfassend Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nr.: 716, 1419, 1424, 1424/1, 1424/2, 1424/3, 1424/4, 1426, 1440, 1442, 1442/1, 1450, 1450/1, 1450/2, 1450/3, 1450/4, 1450/5, 1451, 1594/2, 1595, 1595/1, 1595/2, 1596, 1596/1, 1597, 1957/1, 1957/2, 1598
Gemarkung Rattenkirchen

in der 5. Änderung sind folgende Grundstücke mit den Flur-Nr. enthalten: 1424, 1424/3, 1424/4

Planverfasser: Architekturbüro
Johann Schmuck Dipl.-Ing. FH BDA
Herzogstr. 6
80803 München
Tel. 089/331801

A: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 1.1. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein entwickelt.
 - 1.2. Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Misch-, bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen. Die gesamte Fläche wird in Zukunft als Gewerbegebiet ausgewiesen.
 - 1.3. Die Änderung des Bebauungsplans dient folgenden Zielen und Zwecken:
Die Gemeinde Rattenkirchen hat beschlossen, auf Grund von Eigentümerwünschen und Gestaltungsänderungen von Baukörpern den Bebauungsplan mit Deckblatt zu ändern. Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden. Die Änderungen 1 bis 4, sowie die 5. Änderung werden nun in einem Plan zusammengefasst.

1.4 Änderungen des Bebauungsplanes ohne Maßstab:
Die 5. Änderung beinhaltet auch die Änderungen 1 bis 4.



2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Haun-Nord-Ost“ auf den Flurstücken 1424, 1424/3, 1424/4.

Das Gesamtgebiet des Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 4,50 ha .

2.2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Versorgungsläden	ca. 4,4 km
Gasthof	ca. 1,3 km
Kirche Mariä Himmelfahrt, Ginning	ca. 1,3 km

2.3. Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden um ca. 3m und steigt dann wieder weiter nach Süden um ca. 5m an, der Grundwasserspiegel ist nicht exakt bekannt, dürfte jedoch weit unter Gelände sein und für die Bebauung keine Probleme ergeben.

2.4 Durch das Gebiet liegt eine Gashochdruckleitung.

3. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche	Fl-Nr.
Gewerbegebiet (Geltungsbereich)	ca. 2,13 ha	716, 1419 anteilig, 1450, 1450/2, 1450/5, 1451 anteilig, 1594/2 anteilig, 1595 anteilig, 1595/1, 1595/2, 1596, 1596/1 anteilig, 1597, 1957/1, 1957/2, 1598
Mischgebiet (Geltungsbereich)	ca. 2,37mha	1419 anteilig, 1424, 1424/1, 1424/2, 1424/3, 1424/4, 1426, 1440, 1442, 1442/1, 1450/1, 1450/3, 1450/4, 1451 anteilig, 1594/2 anteilig, 1595 anteilig, 1596/1 anteilig

3.2. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

3.3. Flächenverhältnisse:

a) Netto-Bauland (Fläche Baugrundstücke)	ca. 27.350 qm (1)
Verkehrsfläche und -grün	ca. 7.510 qm (2)
somit umfasst das Brutto-Bauland (Summe 1 + 2)	ca. 34.860 qm (3)
b) Von der Brutto-Baufläche (3) entfallen auf	
das Netto-Bauland	ca. 78 %
Verkehrsfläche und Verkehrsgrün	ca. 22 %

4. 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) voraussichtlich erforderlich.

5. Erschließung, Finanzierung

5.1. Das Baugebiet wird über die Alte Dorfstraße und die Weidenbacherstraße erschlossen.

5.2. Die im Bebauungsplan vorgesehene Zufahrtsstraße wurde bereits hergestellt.

5.3. Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit/Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

- 5.4. Das Schmutzwasser ist an die gemeindliche Abwasserbeseitigung anzuschließen (Kläranlage VG Heldenstein). Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern (gem. textliche Festsetzungen im Bebauungsplan).
 - 5.5. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Bayernwerke. Der Anschluss ist ab sofort möglich.
 - 5.6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
6. Auswirkungen und Verwirklichung der Planung
- 6.1. 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.
 - 6.2. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.
 - 6.3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wurden folgende Maßnahmen getroffen:
 - a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
7. Weitere Erläuterungen
- 7.1. Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

Flächenaufstellung :

Nr.	Grundstücksfläche
1	2.860 qm
2	3.040 qm
3	3.290 qm
4	2.190 qm
5a	760 qm
5b	820 qm
5c	790 qm
6	1.380 qm
7	700 qm
8	1.400 qm
9	4.090 qm
10	980 qm
11	400 qm
12	1.670 qm
13	1.570 qm
14a	760 qm
14b	790 qm

Private Grundstücke (Gesamt): 27.350 qm
Strassenfläche mit Begleitgrün: 7.510 qm

Gesamtfläche Geltungsbereich: 34.860 qm

Planverfasser

Bebauungsplan J. Schmuck

München, den

.....
Arch. Johann Schmuck

Gemeinde Rattenkirchen

Rattenkirchen, den

.....
Greilmeier, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grün-
ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vommit

öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Rattenkirchen

Rattenkirchen, den

.....
Greilmeier, 1. Bürgermeister