

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Altenstadt,  
Landkreis Weilheim-Schongau vom 21.10.1980  
für das Gebiet "Am Berg"

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke Flur-Nr.:  
193/1 TF, 217 TF, 218, 220, 220/5, 220/8, 220/10,  
220/11 und 221/2

Entwurfsverfasser:

Architekt  
Hans Heldwein  
Löwenstraße 3  
8920 Schongau

Tel. 08861/8067 (8068)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 21.08.1979. Entsprechend dem mit Entschlie-  
bung vom 20.10.1972, Nr. IV B7-6101 WM 1-1 und am 27.03.1973 be-  
kanntgegebenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt ist  
der südliche Teil des Geltungsbereiches bereits als Dorfgebiet  
ausgewiesen, wogegen der übrige Teil als Grünfläche, Hauswiesen,  
Gärten und Schutzstreifen eingetragen ist, der jedoch, außer  
zur Schwimmbadseite, wieder voll vom Dorfgebiet umschlossen ist.

Die natürliche Familienentwicklung der umliegenden Landwirte  
und der Gemeinde veranlaßten den Gemeinderat, den Beschluß zur  
Schließung dieser, mitten im Dorfgebiet liegenden Lücke zu fas-  
sen, um weitere Ausuferungen an den Ortsrändern zu vermeiden.

Das Baugebiet ist in den in Aufstellung begriffenen, erweiter-  
ten Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt aufgenommen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt etwa 200 m nordwestlich des Ortskernes mit  
dem Rathaus. Im Süden ist es durch die Gemeindestraße "Am  
Berg" mit drei landwirtschaftlichen Anwesen, im Westen durch  
das Grundstück Fl.Nr. 223, dem Schönachkanal und dem gemeind-  
lichen Freibad begrenzt. Im Norden grenzt es an das landwirt-  
schaftliche Anwesen Fl.Nr. 222 an. Im Osten wird es durch ein  
Dorfgebiet mit zwei landwirtschaftlichen Anwesen (Restfläche  
Fl.Nr. 220, Fl.Nr. 220/4) und durch das Anwesen Fl.Nr. 220/6  
(Wohnhaus mit Friseursalon) abgegrenzt.

Die Größe des ausgewiesenen Baugebietes beträgt ca. 1,0 ha.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

- Bahnhof Altenstadt	800 m
- Omnibushaltestelle	100 m
- Kirche und Friedhof	350 m
- Rathaus	200 m
- Postamt	200 m
- Teilhauptschule	350 m
- Kindergarten	400 m
- Schwimmbad	50 m
- Sportplatz	500 m
- Versorgungsläden	100 - 300 m
- Trafostation	im Baugebiet

Das Gelände liegt im Mittel auf der Höhenquote 725 m ü. NN und steigt von Ost nach West mit ca. 5 - 8 % an. Im mittleren Bereich entlang der Westgrenze erhebt sich eine Kuppe bis auf ca. 728 m ü. N.N., die im Zuge der Baumaßnahmen um ca. 1,00 - 1,50 m abgetragen wird.

Das Grundwasser liegt ca. 8 - 10 m unter mittlerer Terrainoberfläche.

Der Boden besteht aus Moränenkies mit Lehmeinlagerungen und Nagelfluh, vor allem im Bereich des Hügels.

Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Über den nordwestlichen Teil des Baugebietes führt in Südwest-nordöstlicher Richtung eine 10/20 KV-Freileitung der Lechwerke AG mit einem Stahlgittermasten, ca. 1,50 m von der Westgrenze im Baugebiet. Weiter befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 221/2 eine Transformatorenstation mit Verteilermast für Freileitungsversorgung der umliegenden Gebäude.

#### C) Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mit Ausnahme der Grundstücke Fl.Nr. 217 TF und 218 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Letztere Grundstücke, die bereits mit einem landwirtschaftlichen Anwesen bebaut sind, als Dorfgebiet (MD).

Die Bruttofläche umfaßt ca. 1,00 ha.

Das Baugebiet umfaßt ein Wohnhaus U + I, fünf Wohnhäuser II, drei Wohnhäuser I + D und ein landwirtschaftliches Anwesen.

Davon sind bereits vorhanden:

- das landwirtschaftliche Anwesen mit Erweiterungsmöglichkeit
- ein Wohnhaus I + D mit Erweiterungsmöglichkeit bei gleichbleibender Geschößzahl
- ein Wohnhaus I + D mit Erweiterungsmöglichkeit und Veränderung der Geschößzahl auf II
- ein Wohnhaus II ohne Erweiterungsmöglichkeit.

Beim Endausbau wird es sich um ca. 16 volle Wohneinheiten und ca. 4 Einliegerwohnungen handeln.

-4- Begründung zum Bebauungsplan "Am Berg" der Gemeinde Altenstadt

Das Nettowohnbauland umfaßt	8.347 m <sup>2</sup>
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung	1.653 m <sup>2</sup>
<hr/>	
somit Bruttowohnbauland gleichzeitig Bruttowohnbaufläche, da keine öffentlichen Grün- und Freiflächen anfallen	10.000 m <sup>2</sup>

Von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach  
- auf das Bruttowohnbauland 100 %

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf

- das Nettowohnbauland	83,47 %
- die Verkehrsfläche für die innere Erschließung	16,53 %
<hr/>	
	100,00 %

Somit ergibt sich eine Bruttowohnbaudichte von 16 Wohnungen und 4 Einlieger je ha Bruttowohnbauland und eine Nettowohnbaudichte von 19,17 Wohnungen und 4,79 Einlieger je ha Nettowohnbauland.

D) Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist bei einigen Grundstücken eine Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BBauG notwendig.

E) Erschließung

Das Baugebiet ist überörtlich an die Staatsstraße 2014 angebunden. Im Inneren wird es durch die bereits ausgebaute Straße "Am Berg" und durch eine zu bauende Stichstraße mit Wendeschleife erschlossen.

Die Wasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage im Verbund mit der Stadt Schongau und der Gemeinde Altenstadt gesichert. Die Versorgungsleitungen im Erschließungsgebiet

sind so zu dimensionieren, daß auch die Löschwasserversorgung über Hydranten möglich ist.

Die Entsorgung der Abwässer ist über die Gemeindekanalisation im Verbund mit der Stadt Schongau gesichert.

Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke AG gesichert (Trafostation im Bauungsgebiet).

Die Beseitigung der Hausabfälle ist durch die Müllabfuhr der Gemeinde Altenstadt in vertraglicher Regelung mit der Stadt Schongau gesichert.

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Altenstadt und wird zu 90 % auf die Grundeigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger übertragen.

F) Überschlägige Kosten

I Wasserversorgung und Entsorgung

- Wasserleitung Hauptstrang 160 lfm á DM 200,--	= DM 32.000,--
- Kanalhauptstrang 100 lfm á DM 300,--	= DM 30.000,--

II Straßen und Wege

- Grunderwerb für 1105 m <sup>2</sup> á DM 30,--	= DM 33.150,--
- Neubau von Fahrbahnen für 818 m <sup>2</sup> á DM 95,--	= DM 77.710,--
- Neubau von Gehwegen für 287 m <sup>2</sup> á DM 60,--	= DM 17.220,--
- Straßen- und Wegebeleuchtung 3 Einheiten á DM 1.200,--	= DM 3.600,--
- Straßenentwässerung ca. 60 lfm á DM 100,--	= DM 6.000,--
	= DM 199.680,--

III Anschlußgebühren für Wasser und Kanal

90 % Umlegung der Erschließungskosten aus der Summe II	= DM 123.912,--
= DM 137.680,--	= DM 155.712,--

Durch die Gemeinde Altenstadt somit  
zu tragende Kosten

= DM 75.768,--  
=====

IV Zu erwartende Nachfolgelasten aus  
26 Familien mit etwa 44 Kindern  
und 4 Einliegern  
(6 Familien bereits vorhanden)

ca. DM 450.000,--  
=====

Aufgestellt  
Schongau, den 21.10.1980

Geändert:  
Schongau, den 06.04.1982

Architekt:

**HANS HELDWEIN**  
ARCHITEKT VFA  
Löwenstr. 3 · 8820 Schongau  
Telefon 08861-8067

