

Verwaltungsgemeinschaft
Altenstadt/Obb.
Eing.: - 6. FEB. 87

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE ALTENSTADT, LANDKREIS
WEILHEIM-SCHONGAU FÜR DAS GEBIET "SCHWABNIEDERHOFEN-NORD"

VOM 22.11.1985

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke mit den Flur-Nummern:
902/TF, 903/TF, 903/1, 903/2, 903/3, 903/4, 903/5,
899/2, 899/3, 899/4, 899/5,
899/6, 899/7, 899/8, 899/9, 899/10,
899/11, 899/12,
898/3, 898/4, 898/5, 898/6, 898/7, 898/8
899/8, 898/9, 897/TF, ~~1004/TF~~ 1016 und 1016/1

19. AUG. 1986 u. S. 4
Gemeinde Altenstadt

Bürgermeister

B. Schuler



Entwurfsverfasser:

Architekt
Hans Heldwein
Löwenstraße 3
8920 Schongau

Tel. (08861) 8067/68

A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des einstimmig gefaßten Gemeinderatsbeschlusses Nr. 2 der Gemeinde Altenstadt vom 13.12.1983. Die ehemals selbstständige Gemeinde Schwabniederhofen wurde im Zuge der Gemeindegebietsreform in die Gemeinde Altenstadt eingegliedert. Bauleitpläne oder Entwicklungspläne bestanden für dieses Gebiet nicht.

Nachdem jedoch nördlich des Lehmgrubenweges bereits 15 Wohnhäuser errichtet sind, bedeutet die weitere Bebauung eine Arrondierung und einen Abschluß der vorhandenen Ortsbebauung in Richtung Norden. Der Beschluß zur Aufstellung erfolgte nach Ortsbesichtigung und Anhörung des Landratsamtes, des Wasserwirtschaftsamtes und des Strassenbauamtes.

Das Baugebiet ist in den, in Aufstellung begriffenen, erweiterten Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt aufgenommen.

B) LAGE, GROESSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Baugebiet liegt ca. 2000 m nordöstlich des Ortskernes Altenstadt und ca. 300 m nördlich des Ortsteilkernes Schwabniederhofen.

Im Osten wird es auf die Länge des bereits bebauten Teiles von der Kreisstraße WM-6 und nach Norden hin von unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Südlich und westlich ist es von dem im Geltungsbereich liegenden und als Haupterschließungsstraße dienenden Lehmgrubenweg eingefaßt, der südlich und westlich von bebauten Grundstücken begrenzt ist die teilweise noch landwirtschaftlich genutzt sind.

Die Größe des ausgewiesenen Baugebietes beträgt ca. 3,47 ha.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt in etwa (Luftlinie):

Bahnhof Altenstadt	2500 m
Bushaltestelle, Kirche und Friedhof in Altenstadt	2000 m
Kirche und Friedhof in Schwabniederhofen	300 m
Rathaus/Post in Altenstadt	1900 m
Teilhauptschule in Altenstadt	2200 m
Versorgungsläden in Altenstadt	1900 m
Versorgungsläden in Schwabniederhofen	300 m
Schwimmbad in Altenstadt	1900 m
Kindergarten in Altenstadt	2200 m
Sportanlagen	2200 m
Feuerwehrhaus	1800 m
Trafostation im Baugebiet geplant.	

Das Gelände steigt von der WM-6 im Westen gleichmäßig ca. 2% an, um im Westteil in eine Steigung von ca. 10% überzugehen.

Das Grundwasser liegt ca. 12 m unter mittlerer Terrainoberfläche. Aussickerungen aus dem Schönachbett und Hangwässer können vereinzelt auftreten.

Der Boden besteht aus Moränenkies (Kiesgrube in 600 m Entfernung). Schluffe und Seetonschichten sind zur Schönach hin zu erwarten. Im westlichen Teil entlang dem Lehmgrubenweg sind Nagelfluheinschlüsse möglich. Für die örtlichen Eigenversickerungsanlagen sind jeweils Schürfgruben und Sickenachweise zu erbringen.

Erhaltenswerter Baumbestand ist außer in den bereits angelegten Privatgärten nicht vorhanden.

C) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Art der Nutzung wird im Bebauungsplan als "allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.

Die Bruttofläche umfaßt ca. 3,47 ha.

Im Baugebiet sind 11 Wohnhäuser I+D, ~~7~~ ^{zwei} Wohnhäuser U+I, 15 Wohnhäuser II vorgesehen.

Davon bestehen bereits 15 Häuser die teilweise I+D aufweisen. Beim Endausbau wird es sich um ca. 58 Wohneinheiten handeln.

Das Nettowohnbauland umfaßt ca.	27.891,00 m ²
die Verkehrsflächen für die innenre Erschließung ca.	5.627,00 m ²

somit Bruttowohnbauland ca. 33.518,00 m²

Öffentliche Grün- und Freiflächen einschl. Kinderspielplätze	1.162,00 m ²
--	-------------------------

somit Bruttowohnfläche ca. 34.680,00 m²

Von der Bruttowohnfläche entfallen demnach:

- auf das Bruttowohnbauland	96,65 %
-----------------------------	---------

- auf die örtliche Grün- und Freiflächen	3,35 %
--	--------

100 %

Von der Bruttowohnbauland entfallen demnach:

- auf das Nettowohnbauland	83,21 %
----------------------------	---------

- auf die Verkehrsflächen der inneren Erchließung	16,79 %
---	---------

100 %



Somit ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 16,90 Wohnungen je Hektar Bruttowohnbauland sowie eine Nettowohnungsdichte von 20,00 Wohnungen je Hektar Nettowohnbauland.

D) ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet ist überörtlich an die Kreisstraße WM-6 angebunden und wird intern durch die vorhandenen Erschließungsstraßen Lehmgrubenweg und Quellenweg erschlossen. Ersterer bindet im Südosten an die WM-6 an. Die zweireihige Bebauung im Norden des Geltungsbereiches wird über eine neue Wohnstraße mit Wendelplatte erschlossen, die bei Erweiterung des Baugebietes nach Osten einen Anschluß an die WM-6 erfahren soll. Die südöstlichen, bereits bebauten Grundstücke werden über den Tannenweg erschlossen, der nach Norden zur Wendelplatte in 5 m durchgeführt wird.

Die Wasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage im Verbund mit der Stadt Schongau und der Gemeinde Altenstadt gesichert. Die Versorgungsleitungen sind so zu dimensionieren, daß auch die Löschwasserversorgung der Hydranten möglich ist.

Da der Ortsteil Schwabniederhofen über keine Kanalisation verfügt und in absehbarer Zeit auch keine zentrale Abwasserbeseitigung erhalten wird, sind die anfallenden Hausabwässer in örtlichen Mehrkammer-Ausfaulgruben mit 1,5 m³/NJ/E nach DIN 4261, Blatt 1 biologisch teilzureinigen und über ordnungsgemäße Sickergruben in den Untergrund abzuleiten. Sickersachweise sind vor Baugenehmigung zu erbringen. Abwasserleitungen jeglicher Art in die Schönach dürfen nicht erfolgen.

Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke AG gesichert. Zu diesem Zwecke wird im Geltungsbereich eine Trafostation errichtet.

Die Beseitigung der Hausabfällen erfolgt vollständig durch die Müllabfuhr der Gemeinde Altenstadt in vertraglicher Regelung mit der Stadt Schongau.

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

E) ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN

I.	Wasserversorgung und -entsorgung	
	— Wasserleitung Hauptstrang 210 lfm à DM 250,—	52.500,00 DM
II.	Straßen, Wege und Plätze	
	— Grunderwerb für 2270 m ² à DM 25,00	56.750,00 DM
	— Neubau von Fahrbahnen für 3070 m ² à DM 100,00	307.000,00 DM
	— Straßen- und Wegebeleuchtung 8 Einheiten à DM 1.500,00	12.000,00 DM
	— Straßenentwässerung ca. 310 lfm à DM 200,00	62.000,00 DM
III	Grünflächen	
	— Grunderwerb für 1160 m ² à DM 25,00	29.000,00 DM
	— Anlage und Bepflanzung für 1160 m ² à DM 35,00	40.600,00 DM
		<hr/>
		559.850,00 DM

IV.	Anschlußgebühren für Wasser und Kanal	43.500,00 DM
	90% Umlegung aus den Erschließungskosten aus der Summe II + III DM 507.350,00	<u>456.615,00 DM</u>
		500.115,00 DM

Durch die Gemeinde somit zu tragende Kosten 59.735,00 DM

V Zu erwartende Nachfolgelasten aus
29 Familien mit 33 Kindern
(15 Familien bereits vorhanden) 360.000,00 DM

Aufgestellt,
Schongau, den 22.11.85

Architekt:

