

**Bebauungsplan "Zwischen südlicher Römerstraße und B17"
(Flurstück 528)
Gemeinde Altenstadt
Landkreis Weilheim-Schongau**

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Gemeinde Altenstadt besitzt einen am 01.02.1991 genehmigten Flächennutzungsplan. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in diesem Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dient der Ansiedlung eines Industriebetriebes. Da die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ist, wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Der Bereich der Hallenbauten wird als Industriegebiet, der Bereich der Verwaltungsbauten wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Entwicklungsgebot ist damit beachtet.
3. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat die Gemeinde Altenstadt am 20.05.1997 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.
4. Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Plangebiet umfaßt die gesamte Flurnummer 528 der Gemarkung Altenstadt zwischen südlicher Römerstraße und Ortsumgehung (B17). Im Anschluß daran liegen: Im Norden landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten die Trasse der Ortsumgehung (B17), im Westen gewerbliche Nutzfläche mit zwei größeren bestehenden Gewerbebetrieben.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,6 ha.
3. Topographie
Der gesamte Geltungsbereich ist ebenes Gelände.
4. Der Untergrund besteht aus kiesigem Material. Der Grundwasserstand liegt mehr als 6,0 m unter der Oberfläche.

5. Erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

C) Geplante bauliche Nutzung:

Der gesamte Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. In der Umgebung herrscht eine gemischte Struktur zwischen Gewerbebauten mit teilweise größeren Hallenbauten und Wohnbebauung mit bis zu zwei Geschossen vor. Weiter nördlich besteht der Flachdachbau der Möbelcentrale Altstadt. Im Geltungsbereich ist die Errichtung von industriell genutzten Werkhallen (Bauabschnitte I und II) mit einer Größe von ca. 68 x 121 m in der Endausbaustufe und die Errichtung von zwei Verwaltungsgebäuden mit insgesamt ca. 14 x 65 m (einschließlich der dazwischenliegenden Verbindungsbauten) geplant. Die Verwaltungsbauten werden maximal dreigeschossig mit einer Wandhöhe von ca. 12 m. Alle Bauten sollen mit Flachdach ausgeführt werden.

Der Bebauungsplan sieht eine großzügige Festsetzung der Baugrenzen vor, dies soll eine individuelle Gestaltung zulassen.

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sollen die Feuerwehrumfahrt und Stellplätze errichtet werden können. Auf eine wasserdurchlässige Ausführung dieser zu befestigenden Flächen ist besonders zu achten. Hierzu ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Altstadt in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Dichte der Bebauung soll durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,9 und einer Grundflächenzahl von 0,8 geregelt werden.

Städtebaulich ist die geplante bauliche Nutzung mit der Umgebung in Einklang zu bringen, da bereits ähnliche Bauten (z.B. die nördlich liegende Altstädter Möbelcentrale) vorhanden sind. Durch die Struktur der Umgebung (Gewerbegebiet und Umgehungsstraße) dürften auch keine größeren Immissionschutzprobleme bei der Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes zu erwarten sein.

D) Immissionsschutz:

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet. Durch die bestehenden Betriebe in der Umgebung besteht eine Vorbelastung der zu überplanenden Fläche. Rücksicht ist auch auf die bestehende Wohnbebauung in der weiteren Umgebung zu nehmen.

Ebenso ist die künftige Entwicklung (Gewerbeflächen im Norden des Geltungsbereiches) zu beachten.

Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Ergebnis wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen.

E) Erschließung:

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Südliche Römerstraße als bestehende Gemeindestraße, und die geplante Erschließungsstraße entlang der B17.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW).

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Wasserversorgungssystem sichergestellt.

Die Abwässer werden über die örtliche Kanalisation entsorgt.

Das Baugebiet wird über die Müllabfuhr des Landkreises entsorgt.

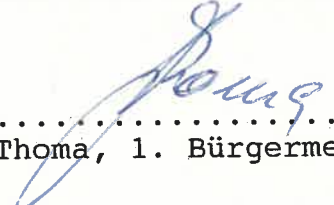
F) Flächenverteilung:

Nettobauland (Fläche innerhalb der Baugrenzen)	ca. 0,91 ha = 56,88 %
Fläche für sonstige Nutzung (Stellplätze, Feuerwehrezufahrt)	ca. 0,44 ha = 27,50 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,25 ha = 15,62 %
Geltungsbereich	ca. 1,60 ha = 100 %

Aufgestellt:
Weilheim, 06.06.1997
-Kreisplanungsstelle-
I.A.


Nadler

12. Aug. 1997
Altenstadt,
Gemeinde Altenstadt


.....
Thoma, 1. Bürgermeister

geändert:
12.08.1997


Nadler