

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Altenstadt in der Fassung vom 08. Januar 98,
Gemarkung Altenstadt.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Altenstadt. Landkreis Weilheim-Schongau

vom 08.01.1998 für das Gebiet
„Nördlich der Templerstraße“
Gemarkung Altenstadt

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke mit den Flurnummern 298, 298/2, 298/3, 299, 299/1, 299/2, 299/3,
299/4 und 321 Teilfläche im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Entwurfsverfasser:

Hans Heldwein, Architekt VfA,
Löwenstr. 3, 86956 Schongau
Tel.: 08861-8067, Fax 08861-20176

HANS HELDWEIN
ARCHITEKT VFA
Löwenstr. 3 - 86956 Schongau
Telefon 08861 / 80 67
Telefax 2 01 76



Die Fertigstellung der Franz Josef Strauß-Straße als örtl. Entlastungsstraße mit Umwidmung zur Staatsstraße hat die nördliche Begrenzung der möglichen Wohnbebauung von Altenstadt fixiert. Seitdem besteht eine große Nachfrage von einheimischen Bauwilligen, die noch vorhandenen Flächen zwischen der derzeitigen Randbebauung südl. der Templerstraße und der F.J.-Strauß-Straße bebauen zu dürfen.

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgt aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses der Gemeinde Altenstadt und basiert auf dem mit Datum vom 21.03.91 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der das verplante Gebiet als Wohnbauflächen ausweist. Zum Erhalt kostbarer und notwendiger Bauflächen wurde der im Grünordnungsplan vorgesehene, breite Grünstreifen entlang der F. J.-Strauß-Straße nach einem Schallschutz-Gutachten der Fa. Müller BBM in einen begrünten Schutzwall umgewandelt, der gegenüber der künftigen Staatsstraße einen besseren Immissionschutz bei gleichzeitig maximaler Ausnutzung des Wohnbaulandes gewährleistet. Der Kinderspielplatz wurde auf die realistisch notwendige Fläche verkleinert.

B.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Gebiet liegt 500 m nordöstlich des Ortskerns der Gemeinde Altenstadt und ist bisher mit 4 Wohnhäusern bebaut.

Es wird nördlich auf die ganze Länge von der künftigen Staatsstraße (F.J.-Strauß-Straße) begrenzt. Südlich, östlich und westlich von den innerörtlichen Straßen (Gemeindestraßen), Templerstraße, Nördl. Römerstraße und Esterweg.

Nach Süden, Westen und Nordwesten erstrecken sich aufgefüllte allgemeine Wohnbaugebiete mit Einzel- und Reihenhäusern max. E+1. Nach Osten noch unbebaute Flächen, die gemäß Flächennutzungsplan jedoch für Wohnbebauung vorgesehen sind. Nördlich der künftigen Staatsstraße befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Das Gebiet liegt auf einer Meereshöhe von 715 m und ist weitgehend eben. Die F.J.-Strauß-Straße liegt von Ost nach West laufend ca. 0,50 m bis 1,5 m tiefer als das Baugelände.

Das Grundwasser liegt ca. 7 m unter mittlerem Terrain-Niveau.

Der Boden besteht aus Kies-Mergel-Gemisch (Moränen-Ablagerungen) mit möglichen Lehmeinschlüssen. Besondere Fundierungsmaßnahmen sind für die geplanten Bauten nicht zu erwarten. Die Gndstücke Fl.Nr. 299 sowie 299/1, 299/2, 299/3 und 299/4 sind in ost-westl. Richtung vom ehemaligen Wehrmachts-Entwässerungskanal durchzogen, der von den Käufern und künftigen Bauwilligen überbaut oder beseitigt werden kann und im Bereich der vorgesehenen Bebauung zu besonderen Maßnahmen bei der Fundamentierung (gelockerter Boden) wie z. B. Bodenaustausch führen kann.

Die Größe des gesamten Gebietes „Nördlich der Templerstraße“ beträgt ca. 2,50 ha.

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

Bushaltestelle	350 m (am ehem. Bahnhof)
Bahnhof Schongau	3000 m
Kirche und Friedhof	600 m
Rathaus/Postamt	500 m
Teilhauptschule	800 m
Kindergarten	750 m
Allgemeinarzt	400 m
Gem. Schwimmbad	700 m
Sportplatz	800 m
Versorgungsläden	350-450 m

C) Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet (WA) lt. Bau NVO §4 festgesetzt. Im Baugebiet sind neben den bereits bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern weiter Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Das Nettowohnbauland umfaßt ca.	24,640 ha
- innere Erschließung	0,128 ha
- öffentliche Parkplätze	<u>0,016 ha</u>
somit Bruttowohnbauland	24,784 ha
- öffentliche Grün- und Freiflächen	<u>0,174 ha</u>
Bruttofläche	24,958 ha

Vom Bruttowohnbauland (24,784 ha) entfallen auf

- das Bruttobauland	99,298 %
- die Grün- und Freiflächen	<u>0,702 %</u>
	100,000 %

Vom Brutto Bbauland (24,784 ha) entfallen somit auf

- die Erschließungsflächen	0,581 %
- die Bauflächen	<u>99,419 %</u>
	100,000 %

D) Bodenordnende Maßnahmen:

Die Gemeinde kauft einen Teil der Flächen auf (der andere Teil verbleibt bei den Eigentümern), teilt die gesamten Flächen entsprechend dem Bebauungsplan neu auf und verkauft ihre Fläche an die Bauwerber. Der Bereich der Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung ist im Eigentum eines Wohnbauunternehmens.

E) Erschließung:

Das Planungsgebiet wird innerörtlich von der künftigen Staatsstraße (F. J. Strauß-Straße) über die nördliche Römerstraße und Templerstraße erschlossen.

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die F. J. Strauß-Straße zur Umgehungsstraße B17 neu und über diese zur B472.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Netz der Gemeinde Altstadt gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das neue Netz der Gemeindekanalisation zur Großkläranlage der Stadt Schongau.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Weilheim-Schongau auf die Mülldeponie Erbenschwang.

Elektr. Energie: Siehe Ergänzung letztes Blatt.

F) Schlußbemerkung:

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

G) Überschlägig ermittelte Kosten:

I	Wasserversorgung und Entsorgung	
	Wasserleitung Hauptstrang	
	270 lfm à DM 350,--	94.500,00 DM
	Schmutzwasserkanal	
	270 lfm à DM 300,--	<u>81.000,00 DM</u>
	Summe I	175.500,00 DM
II.	Straßen, Wege und Plätze	
	Grundwerk für öffentl. Erschließungsstraßen einschl. öffentl. Stellplätze	
	1440 m ² à DM 50,00	72.000,00 DM

Summe II

90% von DM 356.000 320.400,00 DM

Summe IV 765.400,00 DM

V. Durch die Gemeinde zu tragende Kosten

Summe I mit III 917.700,00 DM

abzügl. Summe IV 765.400,00 DM

152.300,00 DM

VI. Zu erwartende Nachfolgelasten

aus ca. 70 Wohneinheiten 1.155.000,00 DM

Aufgestellt:

Schongau, den 08.01.98

Hans Heldwein
Architekt VfA



Ergänzung zu E):

Die Belieferung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg, gesichert. Für sämtliche Neubauten erfolgt der Anschluß mittels Erdkabel. Ferner ist zur Durchführung von Schaltmaßnahmen im künftigen Kabelnetz die Aufstellung von Verteilerschränken - deren Standortfestsetzung in Verbindung mit der Projektierung erfolgt - vorgesehen. In betroffenen Baugrundstücken werden die Schränke -unter Aussparung von Sichtdreiecken - so plaziert, daß die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

Altenstadt, den 28.07.1998

Gemeinde Altenstadt
Bürgermeister