

## Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Altenstadt vom für das Gebiet "Esterweg".

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke Flurnr. 299/3, 299/2, 299/1, 261 Teilfl., 262/2 Teilfl., 298 Teilfl., 262 Teilfl., 297 Teilfl., 296 Teilfl., 262/3, 262/4, 292 und 291.

Entwurfsverfasser: Architekt Hans Heldwein  
8920 Schongau, Münzstraße 29  
Telefon 8333/8334

### A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses Altenstadt Nr. 4 vom 23.10.1974 für das teilweise im Außenbereich liegende und gemäß des am 20.10.72 unter Nr. IV 137-6101 WM 1-1 genehmigten Flächennutzungsplanes größtenteils als Grünflächen, Hauswiesen, Gärten, Schutzstreifen und Abstandsflächen ausgewiesenen Gebietes.

Der Beschluß zur Aufstellung erfolgte nach Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt Weilheim-Schongau und soll zur Schließung der Baulücken zwischen den im ausgewiesenen Gebiet bereits nördlich und südlich vorhandenen Wohnbauten dienen. Außerdem stellt die Bebauung des gemeindeeigenen Grundstückes Pl.Nr. 291 eine Wiederbebauung einer vom Bund erworbenen und bebauten Grundfläche dar.

### B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt etwa 450 m nördlich des Ortskernes von Altenstadt und wird von der geplanten Trasse zur Verlegung der Ortsverbindungsstraße in Ost-West-Richtung durchschnitten. Es grenzt an das Baugebiet der Templerstraße unmittelbar an und wird im Westen von landwirtschaftlichen Gebäuden begrenzt, wovon das Wohnhaus (ehemalige Altenstädter Kirche) unter Denkmalschutz steht.

Die Größe des ausgewiesenen Gebietes beträgt ca. 2,87 ha.

Die Entfernungen zu folgenden Anlagen und Einrichtungen betragen:

Bahnhof 600 m, Omnibushaltestelle 550 m, Kirche 600 m, Rathaus und Postamt 450 m, Teilhauptschule 700 m, Versorgungsläden 450 m, Schwimmbad 600 m.

Das Gelände ist fast planeben und erhält auch durch die Verlegung der Ortsverbindungsstraße keine wesentliche Veränderung, weder durch Einschnitt noch besondere Böschungen.

Das Grundwasser liegt ca. 40 m unter Gelände.

Der Boden besteht aus Kies-Mergelgemisch.

Besondere Fundierungsmaßnahmen sind für die geplante Bebauung nicht nötig.

Nördlich entlang der geplanten Ortsverbindungsstraße verläuft fast parallel zur selben eine 10/20 kW Kabelleitung der Licht- und Kraftversorgungs AG. Südlich der geplanten Ortsverbindungsstraße der gemeindliche Kanal, welcher den geplanten Stichkanal für die Entwässerung des ausgewiesenen Baugebietes im Esterweg aufnimmt.

Baumbestand ist auf den Flurstücken Pl.Nr. 262, 262/3 und 262/4 vorhanden und kann auf Grund der neuen Bebauung größtenteils erhalten bleiben.

### C) Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Die Bruttofläche umfaßt ca. 2,87 ha. Im Baugebiet sind 5 zweigeschossige Häuser, eine Reihenhauszeile mit 5 Einheiten und 11 Bungalows vorgesehen, wobei von letzteren bereits 3 bestehen.

Beim Endausbau wird es sich um insgesamt 26 Wohneinheiten handeln.

Weiter 5 Reihengaragen und 6 Gemeinschaftsstellplätze für die Reihenhäuser sowie Einfach- bzw. Doppelgaragen für die offene Bebauung.

Das Nettowohnbauland umfaßt	ca. 21344 m <sup>2</sup>
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung	ca. 2262 m <sup>2</sup>
Somit Bruttowohnbauland	ca. 23606 m <sup>2</sup> =====
Örtliche Grün- und Freiflächen	ca. 3677 m <sup>2</sup>
Somit Bruttowohnbaufläche	ca. 27283 m <sup>2</sup> =====
Geplante Ortsverbindungsstraße	1392 m <sup>2</sup>
Somit Gesamtfläche	28675 m <sup>2</sup> =====

von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach	
auf das Bruttowohnbauland	86,6 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen	13,4 %
	<hr/>
	100,0 %

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf	
das Nettowohnbauland	90,4 %
die Verkehrsflächen für innere Erschließung	9,6 %
	<hr/>
	100,0 %

Somit ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 11,0 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland. Nettowohnungsdichte von 12,2 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

#### D) Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist für die Grundstücke Fl.Nr. 262, 262/2, 262/3, 262/4, 296, 297 und 298 eine Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BBauG notwendig.

#### E) Erschließung

Das Baugebiet erhält über den auf 8,0 m zu verbreiternden Esterweg Anschluß an die geplante Ortsverbindungsstraße und an das bestehende Ortsstraßennetz. Die Zufahrt zu den Landwirtschaftsflächen bleibt über die 4,0 m breite Stichstraße und über die Fl.Nr. 273/2 erhalten.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Altenstadt.

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt durch den im Esterweg zu bauenden Schmutzwasserkanal der Gemeinde Altenstadt. Der Anschluß ist ab Frühjahr 1975 möglich.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der AG für Licht- und Kraftversorgung, Elektrizitätswerke Schongau.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Gemeinde Altenstadt.

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

F) Überschlägig ermittelte Kosten

I Wasserversorgung:

Hauptstrang 300 lfm  
a DM 80,-- = DM 24.000,--

II Abwasserleitung:

Kanal Ø 200 300 lfm  
a DM 150,-- = DM 45.000,--

III Straßen, Wege und Plätze:

Grunderwerb für 2262 qm  
a DM 15,-- = DM 33.930,--

Fahrbahnen 1917 qm  
a DM 40,-- = DM 76.680,--

Gehbahnen 345 qm  
a DM 25,-- = DM 8.625,--

Beleuchtung 5 Einheiten  
a DM 1000,-- = DM 5.000,--

Straßenentwässerung 300 lfm  
a DM 40,-- = DM 12.000,--

IV Grünflächen und Kinderspielplatz

Grunderwerb 3677 qm  
a DM 15,-- = DM 55.155,--

Anlage und Bepflanzung 3677 qm  
a DM 25,-- = DM 91.925,--

insgesamt DM 352.315,--  
=====

	Übertrag:	DM 352.315,--
Anschlußgebühren für Wasser und Kanal		= DM 89.000,--
90 % Umlegung der Erschließungskosten für Straßen, Wege, Kinderspielplatz und Grünflächen aus DM 283.315,--		= DM 254.983,50
Durch die Gemeinde Altenstadt zu tragende Kosten		<u>DM 8.331,50</u> =====

V Zu erwartende Nachfolgelasten aus 20 Familien mit etwa 34 Kindern (6 Familien bereits vorhanden)		ca. DM 200.000,-- =====
--	--	----------------------------

Schongau, den 21.10.74

Aufgestellt:

HANS HELDWEIN  
ARCHITEKT/VFA  
892 SCHONGAU, MONZSTR. 23 / TEL. 8333/8334