

B E G R Ü N D U N G
=====

Zum Bebauungsplan Nr. 4 . . . der Gemeinde Altenstadt vom 25.4.1979
für das Gebiet "Gänsbichl II", in der Fassung vom ~~5.2.1980~~ ^{2.5.} 1980/24.6.80

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke Flur-Nr.
788 Teilfl. 773/786, 786/1, 786/2
773, 785, 786, 786/1, 786/2, 787, 787/1
760 Teilfl., 784 Teilfl., 790 Teilfl., 776/1 Teilfl.
480/2 Teilfl., 49/1 Teilfl.

Entwurfsverfasser: Architekt Hans Heldwein
Lüwenstr. 3, 8920 Schongau
Telefon: 08861/8067

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grund der Gemeinderatsbeschlüsse Altenstadt Nr. 3 vom 17.11.1976 und Nr. 4 vom 8.11.1978 und entspricht der Entwicklung gemäß dem, am 20.10.1972 unter Nr. IV 137-6101 WM 1-1 genehmigten Flächennutzungsplan. Das Gebiet ist darin als Baugebiet für allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt 350 m südwestlich des Ortskernes mitten im vorhandenen Siedlungsgebiet zwischen Sonnen- und Alpenstraße und entspricht der, durch die ortsbedingte Entwicklung, notwendig werdenden Ausdehnung in Richtung Nordosten.

Dort wird es von dem noch unbebauten Flurstück Pl.Nr. 774 begrenzt, welches als nächste Baustufe ausgewiesen werden soll. Nordwestlich der Alpenstraße erstreckt sich eine Freifläche auf dem das zukünftige Freizeit-, Sport- und Erholungsgebiet der Gemeinde Altenstadt geplant ist. Südöstlich der Sonnenstraße liegt ein Fabrikationsbetrieb für elektronische Geräte. Im Südwesten grenzt es an das bereits bebaute Gebiet des Bebauungsplanes Gänshühl I an.

Die Größe des ausgewiesenen Gebietes beträgt ca. 3,45 ha.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen betragen:

Behnhof 450 m, Bushaltestelle 350 m, Basilika 300 m,
Ratheus 400 m, Teilhauptschule 500 m, Versorgungsläden 350 m,
Schwimmbad 700 m, Sportanlagen 300 m.

Das Gelände ist fast planen bis auf Absenkungen im Westen an der Sonnenstraße. Hier sind Auffüllungen entlang der Sonnenstraße notwendig, um Böschungen zu den Erschließungsstraßen zu vermeiden.

Das Grundwasser liegt ca. 15 m unter Gelände.

Der Boden besteht aus Kies-Mergelgemisch (Moränenablagerung).

Besondere Fundierungsmaßnahmen sind für die geplante Bebauung nicht nötig.

Zu erhaltender Baumbestand ist auf dem Gebiet nicht vorhanden.

C) Geplante bauliche Nutzung

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

Die Bruttofläche umfaßt ca. 3,45 ha. Im Baugebiet sind 2 Reihenzüge mit je 4 Häusern und 1 Reihenzug mit 3 Häusern sowie 6 Doppelhäuser und 12 Zweifamilienhäuser untergebracht. Von letzteren sind bereits 3 Stück vorhanden. Weiter sind 6 erdgeschoßige Einfamilienhäuser und zwei Stück mit ausgebautem Dachgeschoß bei 1,50 m Kniestock vorgesehen.

Dies ergibt insgesamt 43 Wohneinheiten nach Fertigstellung der gesamten Bebauung.

Weiter 21 Reihengaragen in 3 Gruppen für die Reihenhäuser, wovon 7 bereits (1 Gruppe) bestehen.

Sonst Einfach- bzw. Doppelgaragen für die offene Bebauung.

Das Nettowohnbauland umfaßt	ca. 25 813,00 m ²
Die Verkehrsfläche für die innere Erschließung	<u>ca. 7 384,00 m²</u>
Somit Bruttowohnbauland	ca. 33 197,00 m ²
	=====
Örtliche Grün- und Freiflächen	ca. 1 256,00 m ²
Somit Bruttowohnbaufläche und Gesamtfläche	ca. 34 453,00 m ²
	=====

Von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach

auf das Bruttowohnbauland	96,35 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen	<u>3,65 %</u>
	100,00 %

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf

das Nettowohnbauland	77,76 %
die Verkehrsfläche	<u>22,24 %</u>
	100,00 %

Somit ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 12,95 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland. Nettowohnungsdichte von 16,66 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D) Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen wie zur Sicherung der Bauflächen für den örtlichen Bedarf (organische Entwicklung der Gemeinde) ist es notwendig, daß die Gemeinde alle Bauflächen außer den bereits bebauten erwirbt, bevor sie den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschließt.

Falls nicht, ist für die Grundstücke Fl.Nr. 787 und 788 eine Grenzregelung gemäß §§ 80 ffBBauG notwendig und nach dem "Weilheimer Modell" zu verfahren.

E) Erschließung

Das Baugebiet ist über die Sonnenstraße an die Staatsstraße Nr. 2014 im Norden und über die Alpenstraße und Jahnstraße an die Kreisstraße WM 6 im Westen an überörtliche Straße angebunden.

Die Innere Erschließung erfolgt über Sonnen-, Alpen-, Wank-, Säulingstraße und Schäfegasse.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Altenstadt. Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt durch den im Baugebiet zu bauenden Schmutzwasserkanal der Gemeinde Altenstadt. Regenwasserkanal ist teilweise vorhanden und wird noch ausgebaut. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lechwerke AG Augsburg, die auf dem Baugebiet eine Transformatorenstation vom Typ IIa (Kabelstation) errichtet.

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.

Aufgestellt, Schongau, den 5.2.1980

