

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Altenstadt,  
Landkreis Weilheim-Schongau vom 07.10.1980 i.d.F. v. 25.3.1981  
für das Gebiet "Angerweg I"

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke, Flur-Nr.:

234 TF, 234/3, 234/4, 234/5, 234/6, 235, 249 TF, 255, 255/1, 257 TF  
und 1272 TF

Entwurfverfasser:

Architekt  
Hans Heldwein  
Löwenstraße 3

8920 Schongau

Tel. 08861/8067 (8068)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 06.05.1980 mit Beschlüssen zur Änderung des Geltungsbereiches vom 03.06.1980 und 24.06.1980. Er lehnt sich weiter an den mit EntschlieÙung vom 20.10.1972 Nr. IV 87-6101 WM 1-1 und am 27.03.1973 bekanntgegebenem Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt an. In diesem sind Teile des beschlossenen Geltungsbereiches als Dorfgebiet, Grünflächen, Hausgärten, Schutzstreifen und Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen.

Nachdem eine der beiden 10/20 KV-Freileitungen abgebaut und der Hochwasserschutzstreifen zur Schönach auf 15 m festgelegt wurde, kann das ursprünglich vor Schutzstreifen durchschnittene Gebiet im Zuge der natürlichen Entwicklung des Ortes in Baustufen bis an die zukünftige nördliche Begrenzung durch die geplante nördliche Umgehung von Altenstadt (Staatsstraße 2014) bebaut werden.

Die Beschlüsse zur Aufstellung erfolgten nach Ortsbesichtigungen und Anhörung des Landratsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes.

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

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt etwa 300 m nördlich des Ortskernes mit dem Rathaus. Im Süden ist es durch den Angerweg, im Osten durch die Schönach, im Westen durch das Privatgrundstück, Flur-Nr. 234 und im Norden durch die Privatgrundstücke 1272 und 257 begrenzt.

Die Größe des ausgewiesenen Baugebietes beträgt für die Baustufe I ca. 1,26 ha.

-3- Begründung zum Bebauungsplan Angerweg der Gemeinde Altenstadt

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

- Bahnhof Altenstadt	700 m	
- Omnibushaltestelle	150 m	
- Kirche und Friedhof	450 m	
- Rathaus	300 m	
- Postamt	300 m	
- Teilhauptschule	500 m	
- Kindergarten	550 m	
- Schwimmbad	300 m	
- Sportplatz	650 m	
- Versorgungsläden	300 m	-400 m
- Trafostation	150 m	

Das Gelände ist im westlichen Bereich einschl. der Grundstücke Plan-Nr. 235/2 und 255 mit leichtem Gefälle von West nach Ost fast eben. Von letzteren Grundstücken fällt es dann in Richtung Osten bis zur Schönach hin mit ca. 10 - 12 % Gefälle ab.

Das Grundwasser liegt ca. 8 - 10 m unter mittlerer Terrainoberfläche. Aussickerungen aus dem Schönachbett können vereinzelt auftreten.

Der Boden besteht aus Moränenkies (Kiesgrube in ca. 600 m Entfernung). Schluffe und Seetonen sind in Ufernähe der Schönach zu erwarten.

Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Über den westlichen Teil des Baugebietes führt in Südwest-nordöstlicher Richtung eine 10/20 KV-Freileitung der Lechwerke AG.

C) Geplante bauliche Nutzung

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

Die Bruttofläche umfaßt ca. 1,26 ha.

-4- Begründung zum Bebauungsplan Angerweg der Gemeinde Altenstadt

Im Baugebiet sind drei Wohnhäuser (E + D), vier Wohnhäuser (E + D mit Untergeschoß) und ein Wohnhaus (E + I) vorgesehen. Letzteres ist bereits vorhanden, kann jedoch im Maße der festgesetzten Nutzung erweitert werden.

Beim Endausbau wird es sich um ca. neun Wohneinheiten handeln.

Das Nettowohnbauland umfaßt	8.650 m <sup>2</sup>
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung	3.000 m <sup>2</sup>
<u>somit Bruttowohnbauland</u>	<u>11.650 m<sup>2</sup></u>
die öffentlichen Grün- und Freiflächen	950 m <sup>2</sup>
<u>somit Bruttowohnbaufläche</u>	<u>12.600 m<sup>2</sup></u>

Von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach

- auf das Bruttowohnbauland	92,5 %
- auf die öffentlichen Grün- und Freiflächen	7,5 %
	<u>100,0 %</u>

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf

- das Nettowohnbauland	74,3 %
- die Verkehrsfläche für die innere Erschließung	25,7 %
	<u>100,0 %</u>

Somit ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 7,73 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland und eine Nettowohnungsdichte von 10,40 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D) Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist bei einigen Grundstücken eine Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BBauG notwendig.

E) Erschließung

Das Baugebiet ist überörtlich an die Staatsstraße 2014 angebunden. Im Inneren wird es durch den Angerweg und durch eine zu bauende Ringstraße erschlossen.

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

Die Entsorgung der Abwässer ist über die Gemeindekanalisation im Verbund mit der Stadt Schongau gesichert. Regen- und Tagwässer sind auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke AG gesichert.

Die Beseitigung der Hausabfälle ist durch die Müllabfuhr der Gemeinde Altenstadt in vertraglicher Regelung mit der Stadt Schongau gesichert.

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, ca. 230 lfm á DM 200,--	= DM	46.000,--
- Kanalhauptstrang, 110 lfm á DM 300,--	= DM	33.000,--

II Straßen und Wege

- Grunderwerb für 2080 m <sup>2</sup> á DM 25,--	= DM	57.000,--
- Neubau von Fahrbahnen für 1320 m <sup>2</sup> á DM 95,--	= DM	125.400,--

---

Übertrag      DM    261.400,--

-6- Begründung zum Bebauungsplan Angerweg der Gemeinde Altenstadt

	Übertrag	= DM	261.400,--
- Gehsteige für 580 m <sup>2</sup>	à DM 60,--	= DM	34.800,--
- Straßen- und Wegebeleuchtung	6 Einheiten à DM 1.200,--	= DM	7.200,--
- Straßenentwässerung	ca. 230 lfm à DM 100,--	= DM	23.000,--
<b>III Öffentliche Grün- und Freiflächen</b>			
- Grunderwerb für 900 m <sup>2</sup>	à DM 25,--	= DM	22.500,--
- Bepflanzung und Anlagen	900 m <sup>2</sup> à DM 25,--	= DM	22.500,--
		= DM	<u>371.400,--</u>
Anschlußgebühren für Wasser und Kanal			
		= DM	36.000,--
90 % Umlegung der Erschließungskosten aus der Summe II + III DM 294.400,--			
		= DM	<u>263.960,--</u>
		= DM	<u>299.960,--</u>
Durch die Gemeinde Altenstadt somit zu tragende Kosten			
		= DM	71.440,--
		=====	
IV Zu erwartende Nachfolgelasten aus neun Familien mit etwa 15 Kindern (1 Familie bereits vorhanden)			
		= DM	150.000,--
		=====	

Aufgestellt  
Schongau, den 25.03.1981

Architekt:

**HANS HELDWEIN**  
ARCHITEKT VFA  
Löwenstr. 3 - 8920 Schongau  
Telefon 089 61 8067

