



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 8  
der Gemeinde Altenstadt, Landkreis Weilheim-Schongau  
vom 24.06.1980 für das Gebiet "Schwabniederhofen-Süd"

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke, Flur-Nr.:

342/Teilfl., 343/Teilfl., 344/Teilfl., 346, 346/2, 346/5,  
346/6, 346/7, 346/8, 346/9, 346/10, 349, 350, 351, 352,  
352/5, 354, 361, 362, 364, 366, 371, 375, 377, 382, 382/5-  
Teilfl., 383/2, 383/3, 383/6, 384, 384/1, 384/2,  
384/3, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 394/2/Teilfl.,  
394/6/Teilfl., 407/Teilfl., 418/Teilfl., und 419/Teilfl.,  
383/5/Teilfl.

Entwurfsverfasser:

Architekt  
Hans Heldwein  
Löwenstraße 3  
8920 Schongau

Tel. (08861) 8067/68

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des einstimmig gefaßten Gemeinderatsbeschlusses Nr. 4 der Gemeinde Altenstadt vom 04. März 1980. Die ehemals selbstständige Gemeinde Schwabniederhofen wurde im Zuge der Gemeindegebietsreform in die Gemeinde Altenstadt eingegliedert. Bauleitpläne oder Entwicklungspläne bestanden für dieses Gebiet nicht.

Nachdem jedoch entlang des gesamten Senkenweges bereits 10 Wohnhäuser errichtet sind, bedeutet die weitere Bebauung eine Arrondierung und einen Abschluß der vorhandenen Ortsbebauung in Richtung Süden. Der Beschluß zur Aufstellung erfolgte nach Ortsbesichtigung und Anhörung des Landratsamtes, des Wasserwirtschaftsamtes und des Straßenbauamtes.

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 1400 m nordöstlich des Ortskernes Altenstadt und ca. 500 m südlich des Ortsteilkernes Schwabniederhofen. Im Westen wird es auf die gesamte Länge von der Kreisstraße WM - 6 und im Osten von der Schö-nach tangiert. Östlich der letzteren ist noch ein, gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, zu bepflanzender grüner Schutzgürtel ausgewiesen. Im Süden ist es durch das Grundstück Pl.Nr. 1274, einer Teilfläche von 383/5 und im Norden durch die Grundstücke, Pl.Nr. 68, 69, 71, 74, 385/1 und 76 begrenzt.

Das Baugebiet wird von Nordosten in Richtung Südosten auf die ganze Länge (mit Ausnahme des Grundstückes 383/5 im Südzipfel) im östlichen Drittel durch den ausgebauten Senkenweg durchzogen.

Die Größe des ausgewiesenen Gebietes beträgt ca. 3,85 ha.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Altenstadt: 1900 m  
Omnibushaltestelle im Baugebiet, Kirche u. Friedhof in Altenstadt: 1500 m  
Kirche u. Friedhof in Schwabniederhofen: 500 m  
Rathaus Altenstadt: 1400 m  
Postamt Altenstadt: 1400 m  
Teilhauptschule Altenstadt: 1600 m  
Versorgungsläden Altenstadt: 1400 m, Schwabniederhofen: 500 m  
Schwimmbad: 1300 m  
Kindergarten: 1600 m  
Trafostation Mitte Schwabniederhofen: 550 m  
Trafostation Kiesgrube: 400 m

Das Gelände fällt von der WM-6 im Westen böschungsmäßig ca. 2,0 m ab und weist dann bis zum Senkenweg ein in landwirtschaftliche Arbeitsterrassen unterteiltes Gefälle von ca. 8 % auf. Vom Senkenweg bis zur Oberkante der Schönach-Uferböschung fällt das Gelände bis auf einige Zwischenabsenkungen noch gleichmäßig 1 % ab.

Das Grundwasser liegt ca. 12 m unter mittlerer Terrainoberfläche. Aussickerungen aus dem Schönachbett und Hangwässer können vereinzelt auftreten.

Der Boden besteht aus Moränenkies (Kiesgrube in 300 m Entfernung). Schluffe und Seetonschichten sind in Ufernähe der Schönach zu erwarten. Im westlichen Teil entlang der WM-6 sind Nagelfluheinschlüsse möglich. Für die örtlichen Eigenversickerungsanlagen sind jeweils Schürfgruben und Sickersnachweise zu erbringen.

Erhaltenswerter Baumbestand ist außer in den bereits angelegten Privatgärten nicht vorhanden.

### C.) Geplante bauliche Nutzung

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

Die Bruttofläche umfaßt ca. 3,85 ha.

Im Baugebiet sind 27 Wohnhäuser I+D und ein Wohnhaus II vorgesehen.

Vom ersteren bestehen bereits 9 Häuser sowie das Wohnhaus II. Beim Endausbau wird es sich um ca. 40 Wohneinheiten handeln.

Das Nettowohnbauland umfaßt	18.235	m <sup>2</sup>
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung	4.914	m <sup>2</sup>
	<hr/>	
somit Bruttowohnbauland	23.149	m <sup>2</sup>

Örtliche Grün- und Freiflächen einschl. Spazierwegen	11.545	m <sup>2</sup>
Öffentliche Gewässer	3.786	m <sup>2</sup>
	<hr/>	
somit Bruttowohnbaufläche	38.480	m <sup>2</sup>
	=====	

Von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach

- auf das Bruttowohnbauland	60,16	%
- auf die örtlichen Grün- u. Freiflächen	30,00	%
- auf die öffentlichen Ge- wässer	9,84	%
	<hr/>	
	100,00	%
	=====	

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf

- das Nettowohnbauland	78,77	%
- die Verkehrsflächen für innere Erschließung	21,23	%
	<hr/>	
	100,00	%
	=====	

Somit ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 17,28  
Wohnungen je ha. Bruttowohnbauland und eine Nettowohnungs-  
dichte von 21,93 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 Kreisstraße WM-6 angebunden und wird intern durch den vorhandenen, jedoch auf 8,0 m Breite einschl. 1,8 m einseitigen Gehsteig zu verbreiternden Senkenweg erschlossen. Dieser bindet im Südwesten an die WM-6 und im Norden an die Dorfstraße an. Die zweireihige Bebauung im Norden des Geltungsbereiches wird über eine Wohnstraßenschleife 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.

Da der Ortsteil Schwabniederhofen über keine Kanalisation verfügt und in absehbarer Zeit auch keine zentrale Abwasserbeseitigung erhalten wird, sind die anfallenden Hausabwässer in örtlichen Mehrkammer-Ausfaulgruben mit 1,5 m<sup>3</sup>/NJ/E nach DIN 4261, Blatt 1 biologisch teilzureinigen und über ordnungsgemäße Sickergruben in den Untergrund abzuleiten. Sickersachweise sind vor Baugenehmigung zu erbringen. Abwassereinleitungen jeglicher Art in die Schönbach dürfen nicht erfolgen.

Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke AG gesichert. Zu diesem Zwecke wird im Erschließungsgebiet eine Mast-Trafostation errichtet.

Die Beseitigung der Hausabfälle ist durch die Müllabfuhr ü. d. Landkrs. Weilheim-Schongau in vertraglicher Regelung mit der Fa. Altvater 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. 400 lfm à DM 200,--	= DM	80.000,--
II.	Straßen, Wege, Plätze		
	Grunderwerb für 2550 m <sup>2</sup> á DM 25,--	= DM	63.750,--
	Fahrbahnen-Neubau für 540 m <sup>2</sup> à DM 95,--	= DM	51.300,--
	Fahrbahnen-Verbreiterung für 1380 m <sup>2</sup> à DM 60,--	= DM	82.800,--
	Gehsteige für 690 m <sup>2</sup> á DM 60,--	= DM	41.400,--
	Spazierwege für 1410 m <sup>2</sup> à DM 40,--	= DM	56.400,--
	Straßen- und Wegebeleuchtung 15 Einheiten à DM 1.200,--	= DM	18.000,--
	Straßenentwässerung ca. 300 lfm à DM 100,--	= DM	30.000,--
III.	Grünflächen		
	Grunderwerb für 8.200 m <sup>2</sup> à DM 15,--	= DM	123.000,--
	Anlage und Bepflanzung 8.200 m <sup>2</sup> à DM 25,--	= DM	205.000,--
		= DM	751.650,--
		=====	
	Anschlußgebühren für Wasser	= DM	63.000,--
	90 % Umlegung der Erschließungskosten aus der Summe II + III = DM 671.650,--	= DM	604.485,--
		= DM	667.485,--
		=====	

Durch die Gemeinde Altenstadt  
somit zu tragende Kosten

= DM 84.165,--  
=====

IV. Zu erwartende Nachfolgelasten aus  
28 Familien mit etwa 47 Kindern  
(12 Familien bereits vorhanden)

= DM 420.000,--  
=====

Schongau, den 24.06.80

Architekt:

HANS HELDWEIN  
ARCHITEKT VFA  
Löwenstr. 3 - 8920 Schongau  
Telefon 08861-8067



Geändert  
Schongau, den 16.09.80

Architekt:

HANS HELDWEIN  
ARCHITEKT VFA  
Löwenstr. 3 - 8920 Schongau  
Telefon 08861-8067



Geändert  
Schongau, den 21.01.81

Architekt:

HANS HELDWEIN  
ARCHITEKT VFA  
Löwenstr. 3 - 8920 Schongau  
Telefon 08861-8067

