

A

B E G R Ü N D U N G

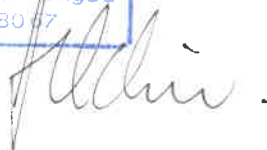
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE ALTENSTADT FÜR DEN BEREICH SONNENSTR. - ZUGSPITZSTR.

VOM 20.04.1983
GEÄNDERT AM 17.04.1984
AM 28.02.1985
AM 21.10.1985

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke mit den Flur-Nummern:
761/3, 761/4, 761/37 TF und 760/TF

Entwurfsverfasser:

HANS HELDWEIN
ARCHITEKT VFA
Löwenstr. 3 - 8920 Schöngau
Telefon 08861-8047



A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der Gemeinderatsbeschlüsse Altstadt vom 08.11.1978 Nr. 4 a/b/c und vom 06.04.1982 und entspricht dem am 20.10.1972 unter Nr. IV 137-6101 WM 1-1 genehmigten Flächennutzungsplan. Das Gebiet ist darin ebenso wie im Konzept der in Aufstellung befindlichen Neufassung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

B) LAGE, GROESSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Gebiet liegt ca. 700 m südlich des Ostkernes inmitten des vorhandenen Siedlungsgebietes.

Es grenzt im Nordosten (Flur-Nr. 761/2, 761/1 + 761/32) an vorhandene Wohnbebauung bzw. große Hausgärten; im Südosten an die Fa. Agfa (Flur Nr. 766/1), die im wesentlichen als nicht nachbarstörend eingestuft werden kann. Im Südwesten und Nordwesten wird das Baugebiet von zwei Erschließungsstraßen (Zugspitzstraße/Sonnenstraße) begrenzt, an die jenseits wieder Wohnbebauung anliegt (Zugspitzstraße: E+ II - Wohnblocks; Sonnenstraße: E + D Einfamilienhäuser).

Das Areal hat derzeit wegen der weiten Betonflächen (2.600,0 m²) aus früherer Nutzung als ehemalige Luftwaffenhallen keinen Charakter eines Wohn- bzw. Dorfgebietes und soll durch Abbruch der vorhandenen Substanz und völlige Neubebauung zu einem allgemeinen Wohngebiet werden. Diese Umwandlung kann entsprechend den Besitzverhältnissen in zwei Etappen erfolgen:

a) Flur Nr. 761/3

b) Flur Nr. 761/4

Die Größe des gesamten Baugebietes (a+b) einschl. anteilige Straßenflächen der Sonnen- und Zugspitzstraße beträgt ca. 0,961 ha.

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

Bushaltestelle	550 m
Basilika	550 m
Rathaus/Post	700 m
Teilhauptschule	650 m
Versorgungsläden	500-700 m
Schwimmbad	950 m
Sportanlagen	350-500 m
Feuerwehrhaus	900 m

Das Gelände ist nach Abbruch der bestehenden Einrichtungen als eben anzusehen.

Das Grundwasser liegt ca. 12 m unter Terrain.

Der Boden besteht aus Kies-Mergelmisch (Moränenablagerungen).
Besondere Fundierungsmaßnahmen sind nur im Bereich der abgebrochenen Gebäude zu erwarten.

Zu erhaltender Baumbestand ist nicht vorhanden.

C) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

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

Die Bruttofläche umfaßt 0,961 ha.

Im Baugebiet sind Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Eigentumswohnungen mit insgesamt ca. 24 Wohnungen vorgesehen.

Entlang der Zugspitzstraße sind 19 Stellplätze in Längsparkbuchten ausgewiesen.

Das Nettowohnbauland umfaßt ca.	8.615,00 m ²
öffentliche Verkehrsflächen für die innere Erschließung mit Fußweg	995,00 m ²
	<hr/>
somit Bruttowohnbauland ca. (Öffentliche Grün- und Freiflächen sind nicht enthalten)	9.610,00 m ²
somit Bruttowohnfläche ca.	9.610,00 m ²

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf:

– das Nettowohnbauland	89,65 %
– die innere Erschließung (verkehrsflächen)	<u>10,35 %</u>
	100,00 %

Somit ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 24,97 Wohnungen je Hektar Bruttowohnbauland sowie eine Nettowohnungsdichte von 27,86 Wohnungen je Hektar Nettowohnbauland.

D) BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das Baugebiet kann in zwei Stufen realisiert werden, da es nur in der Hand von zwei Grundeigentümern ist.

E) ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet liegt ca. 600 m südwestlich der Staatsstraße 2014 (Schongau-Altenstadt-Kaufbeuren) und ist über die Sonnenstraße direkt angebunden.

Die Kreisstraße WM 6 ist westlich ca. 600 m entfernt, eine direkte Verbindung besteht nicht.

Die Wasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage im Verbund mit der Stadt Schongau und der Gemeinde Altenstadt gesichert. Die Versorgungsleitungen sind so zu dimensionieren, daß auch die Löschwasserversorgung der Hydranten möglich ist (Ringleitung \varnothing 100 mit 80-er Hydranten).

Die Entsorgung der Abwässer ist durch Anschluß an den im Grundstück vorhandenen Regenwasserkanal sowie Erweiterung der bestehenden Kanalisation in der Sonnen und Zugspitzstraße zu gewährleisten, die jeweils Anschluß an den Kanalverbund mit der Stadt Schongau haben.

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

Die Beseitigung von Hausabfällen erfolgt vollständig durch die Müllabfuhr der Gemeinde Altenstadt in vertraglicher Regelung mit der Stadt Schongau.

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

F) ABWEICHUNG VON DEN ABSTANDSFLÄCHEN

(Nach Artikel 7 Abs. 1 und 2 BayBO)

- Geschlossenheit der Siedlungsanlage
- Der Gebäudeseite > 16 m liegt jeweils eine Gebäudeseite < 16 m gegenüber.
- Genügend Belichtung ist dadurch gewährleistet, daß die Auslegung des 45 Grad Beschattungswinkels 5 m bzw. 8 m vor der gegenüberliegenden Wand auf die horizontale Geländefläche trifft.
- Die Abstandsflächen im Norden von Flurstück Nr. 761,4 beeinträchtigen nicht die Belange gesunden Wohnens und des Brandschutzes.

G) SCHALLSCHUTZ

Bei dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 766/1 handelt es sich um einen Fertigungsbetrieb de Fa. Agfa Gaevert mit Charakter eines Gewerbegebietes.

Auf dem Grundstück 761/4 ist deshalb die geplante Hausgruppe diagonalgestellt mit vorgelagerten Garagen vorgesehen. In der Hausgruppe sind nach Osten nur Küchen und Wohnräume, keine Schlafräume zugelassen.

H) ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN

I. Wasserversorgung und -entsorgung

- Wasserleitung Hauptstrang 130 lfm à DM 250,--	32.500,00 DM
- Schmutzwasserkanal 165 lfm à DM 400,--	66.000,00 DM
- Regenwasserkanal 230 lfm à DM 250,--	<u>57.500,00 DM</u>
	156.000,00 DM

II. Straßen und Wege

- Grunderwerb für 995 m ² à DM 30,00	29.850,00 DM
- Neubau von Straßenflächen für 512 m ² à DM 100,00	51.200,00 DM
- Neubau von PKW-Parkflächen für 198 m ² à DM 70,00	13.860,00 DM
- Neubau von Gehwegen für 285 m ² à DM 70,00	19.950,00 DM
- Straßen- und Wegebeleuchtung 6 Einheiten à DM 1.300,00	7.800,00 DM
- Straßenentwässerung ca. 100 lfm à DM 120,00	<u>12.000,00 DM</u>
	134.660,00 DM

III.	Anschlußgebühren für Wasser und Kanal	63.520,00 DM
	90% Umlegeung aus den Erschließungskosten aus der Summe II DM 134.660,00	<u>121.194,00 DM</u>
		187.714,00 DM
	Durch die Gemeinde somit zu tragende Kosten	105.946,00 DM
IV	Zu erwartende Nachfolgelasten aus ca. 24 Familien mit 34 Kindern	ca. 300.000,00 DM

Aufgestellt,
Schongau, den 20.04.1983
geändert, den 17.04.1984
geändert, den 28.02.1985
geändert, den 21.10.1985

Architekt:

