

Bebauungsplan "Bahnhofsgelände" Gemeinde Schwabbrück

BEGRÜNDUNG

(Gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Schwabbrück besitzt keinen Flächennutzungsplan.
2. Der Gemeinderat ist der Ansicht, daß der Bebauungsplan vorerst ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG).
3. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches beinhaltet das ehemalige Bundesbahngelände des Bahnhofs Schwabbrück, das nach der Stilllegung der Bahnstrecke von der Gemeinde erworben wurde.
4. Die Gemeinde möchte das Gelände erschließen, parzellieren und an bereits vorgemerkte, einheimische Bauwerber veräußern. Der finanzielle Erlös des Verkaufs soll als Grundstock für den Bau der gemeindlichen Kanalisation verwendet werden.
5. Die Parzellen südlich der Karolingerstraße sind fast vollständig bebaut. Sie waren bereits im früheren Bebauungsplanentwurf Schwabbrück-Büd (1973) enthalten, der nach dem Verfahren nach § 2 (5) BBauG nicht mehr fortgeführt wurde.
6. Die Gemeinde hat am 17.5.78 die Aufstellung des Bebauungsplans Bahnhofsgelände beschlossen, und die Planungsstelle des Landkreises beauftragt, den Bebauungsplan auszuarbeiten.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gelände liegt am Südrand des Dorfes und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet ca. 2,13 ha. Der Boden ist mit Ausnahme der Geländestufe südlich der Karolinger-Str. fast eben, bzw. nur leicht geneigt (Flst. 239).
3. Der erhaltenswerte Baumbestand ist im Plan gekennzeichnet.
4. Der Grundwasserstand beeinflusst die Bebauung nicht. Der Untergrund besteht aus lehmig-kiesigen Schichten.

C. Geplante bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich sollen freistehende Ein.- und Zweifamilienhäuser errichtet werden.

Zusätzlich zu den bereits bestehenden 4 Gebäuden sind geplant:

1 Gebäude	I+U	mit max.	2 WE	
1 Gebäude	II	" "	2 WE	
11 Gebäude	I+D	" "	1 WE =	11 WE
4 Gebäude	I	" "	1 WE =	4 WE
<hr/>				
17 Gebäude	mit	insgesamt	ca.	19 WE
		+ Bestand	ca.	6 WE
<hr/>				
			25 WE	(= 75-80 Einwohner)

Je Wohneinheit (WE) ist mindestens 1 Garage vorgesehen.

Flächenverteilung:

Wohnbauflächen	1,76 ha	(83 %)
Verkehrsflächen	0,33 ha	(15 %)
Straßenbegleitgrün	0,04 ha	(2 %)
Geltungsbereich	<u>2,13 ha</u>	(100 %)

Daraus läßt sich eine Einwohnerdichte von

ca. 45 Einw./ha Nettobaufläche errechnen.

D. Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die geplante Erschließungsstraße an das gemeindliche Wegenetz, und an die Kreisstraße WM 3 angebunden.
2. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde gesichert.
3. Die Abwässer sollen sobald wie möglich in die gemeindliche Kanalisation abgeleitet werden.
4. Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG gesichert. Inmitten des Baugebiets ist eine Trafostation vorhanden.
5. Das Baugebiet wird an die Müllabfuhr angeschlossen.

E. Überschlägig ermittelte Kosten für Erschließungsanlagen
(bei Vollausbau!)

a) Wasserversorgung ca. 450 m Hauptleitung á 80.-DM/lfm. Die Kosten für den Hausanschluß trägt der Bauwerber.	ca.	36 000.- DM
b) Abwasserbeseitigung ca. 450 m Kanal á 250.- DM/lfm. Die Kosten für den Hausanschluß trägt der Bauwerber.	ca.	112 500.- DM
c) Straßen und Wege 360 m Erschließungsstr. (Querschn. 1,5m Gehsteig, 5,5m Fahrbahn, 0,5m Schrammbord) á 340,- DM/lfm.	ca.	122 400.- DM
240 m Erschließungsstr. (6 m ohne Geh- steig) á 225.- DM/lfm. = 54 000.- 1/2 Anteil	ca.	27 000.- DM
35 m Fußweg á 80.- DM/lfm.	ca.	2 800.- DM
d) Straßenentwässerung pauschal	ca.	25 000.- DM
e) Straßenbeleuchtung ca. 7 Einheiten á 2 000.- DM		14 000.- DM
f) Sonstiges (Vermessung, Planung, etc.) pauschal	ca.	5 300.- DM
		<u>345 000.- DM</u>

Das ergibt einen Erschließungskostenaufwand von ca.

19,60 DM pro qm Nettobauland

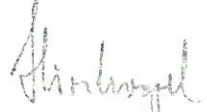
ohne Berücksichtigung der Kosten für den Grunderwerb von
Verkehrsflächen etc.

90 % des beitragsfähigen Erschließungskostenaufwandes kann
die Gemeinde auf die Anlieger umlegen.

Schwabbrück,
Gemeinde Schwabbrück


Bürgermeister

Aufgestellt:
Weilheim i.OB, 13.9.78
Planungsstelle des Landkreises


(Hirschvogel) TOL