

## B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWABSOIEN  
FÜR DAS NEUBAUGEBIET AM "GARTENWEG, SACHSENRIED"

Das Gebiet umfasst die Grundstücke die Flurstücke mit den Flur-  
nummern 221, 224/2, 224/3, 225, 225/1, 226, 227, 227/1, 227/2,  
244, 244/3, 244/4, 244/5, 245, 341/67, 341/68  
und deren Teilflächen 1, 3/2, 341/43, 341/49, 341/53, 341/60

## A PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

19. Dez. 1988

Die Gemeinde Schwabsoien hat in der Sitzung vom.....  
die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage des  
genehmigten Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 06.10.1987  
Nr. 422-4621.1 für das Gebiet "am Gartenweg in Sachsenried"  
beschlossen.

## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

### 1. Lage

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortsbebauung von Sachsenried. Es grenzt im Süden an die Staatsstrasse 2014, im Südwesten, Norden und Nordosten an landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Im Westen schließt das Baugebiet über die "Dornastraße" an den vorh. Ortskern an.

### 2. Grösse

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,58 ha

### 3. Beschaffenheit

Das Baugelände ist im unbebauten Bereich frei von jeglicher Bepflanzung und sonstiger Überbauung und dient z.Zt. als landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Gelände ist im südlichen Bereich zwischen Staatsstraße und nördlichem "Gartenweg" eben und steigt, nördlich vom "Gartenweg" beginnend, zu den Flurnummern 244 und 244/3 um ca. 5 m an. In östlicher Richtung ist das Gelände leicht abfallend. Der Baugrund besteht aus einem Lehm-Kiesgemisch, der Grundwasserstand liegt zwischen ca. 6 und 10 m. Aufgrund der nördlichen Hanglage und der unterschiedlichen Baugrundsichtung ist mit oberflächenahem Sickerwasser zu rechnen.

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG, GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

### 1. Geplante bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet gliedert sich in drei Bereiche:  
In den Süd- und Nordteil, welcher zum größten Teil bestehende Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern aufweist, dem Mittelbereich, in welchem die Neubebauung geplant ist, sowie einzelnen Parzellen, welche ausschl. als landwirtschaftliche Nutzflächen dienen (die Grundeigentümer lehnen für diese Gebiete längerfristig eine Bebaubarkeit der Grundstücke ab. Gemäß genehmigtem Flächennutzungsplan wird das Gesamtgebiet lt. § 4 Bau-nutzungsverordnung als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.

### 2. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die vorh. Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes besteht größtenteils aus einer lockeren Kleinsiedlungsstruktur mit Gebäuden, welche ein Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß aufweisen.

Die Neubebauung ist in gleicher Art geplant. Die Unterbringung von Garagen und Nebengebäuden ist innerhalb der Baugrenzen vorgesehen. Aufgrund der geringen Größe des neu zu bebauenden Gebietes wurde auf die Festsetzung von Hauptgiebelrichtungen verzichtet. Ferner sind die Baugrenzen großzügig bemessen, um eine möglichst lockere Bebauung zu erreichen. Die Baugrenzen im Bereich von bestehenden Gebäuden sind so angelegt, daß eine Erweiterung der Bausubstanz in geringem Umfange möglich ist, soweit diese im Bereich der zulässigen GFZ liegen. Die Ortsrandeingrünung im Norden und Osten wird durch die einspringenden, landwirtschaftlichen Grünflächen gegliedert. Eine stärkere Bepflanzung im Bereich von besteh. bzw. neu zu errichtenden Gebäuden sollen den Ortsrand entsprechend eingrünen.

#### D FLÄCHENVERTEILUNG

Bruttobauland	25.800 m <sup>2</sup> =	2,580 ha
davon		
1. Nettobauland		
a) Bauflächen mit besteh. Bebauung	12.200 m <sup>2</sup> =	1,220 ha
b) Bauflächen - neu -	4.900 m <sup>2</sup> =	0,490 ha
2. Landwirtschaftliche Nutzflächen	5.400 m <sup>2</sup> =	0,540 ha
3. Öffentliche Verkehrsflächen		
a) Besteh., öffentl. Verkehrsflächen einschl. Flächen von Sichtdreiecken	1.900 m <sup>2</sup> =	0,190 ha
b) Geplante, öffentl. Verkehrsfl.	1.400 m <sup>2</sup> =	0,140 ha

#### E STELLPLATZNACHWEIS

Sämtliche privaten Stellplätze sind auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

#### F ERSCHLIESSUNG

1. Das gesamte Planungsgebiet wird über den vorhandenen "Gartenweg" erschlossen. Der "Gartenweg" wird im südl. Bereich auf die im Plan eingetragene Größe verbreitert. Im nördlichen Bereich wird der vorhandene "Sandweg" auf ein Ausbaumaß von 7 m verbreitert und ausgebaut.
2. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.
3. Die Wasserversorgung ist bzw. wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
4. Anfallende Abwässer sind bzw. werden auf dem eigenen Grundstück schadlos beseitigt.

Schwabsoien, *14.01.91*



*[Handwritten signature]*

1. Bürgermeister

Erstellt: 29.09.1989

.....  
Georg Filser, Architekt