

B E G R Ü N D U N G

ZUR ERWEITERUNG

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWABSOIEN

ZWISCHEN BLUMEN- UND SCHULSTRASSE

Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern
171/4, 171/10, 171/11, 177, 179, 181/2, 182/2, 183/5,
1/12
und deren Teilflächen
171, 171/2, 184, 565/2, 644/2, 1/6, 184, 185

A PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Gemeinde Schwabsoien hat in der Sitzung vom..... die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes für das Gebiet zwischen Blumen- und Schulstrasse beschlossen. In der Sitzung vom 01.10.90 hat der Gemeinderat Schwabsoien die Erweiterung des genehmigten Bebauungsplanes beschlossen.

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1. LAGE

Das Baugebiet liegt am süd-östlichen Rand der Ortsbebauung von Schwabsoien

Das Baugebiet ist im Norden durch die im Teilbereich bereits vorhandene Blumenstrasse, im Südwesten durch die Schulstrasse (Ortsstrasse), im Süden durch die Schongauer Strasse (Staatsstrasse 2014) begrenzt.

Im Osten bildet die Erweiterung des Baugebietes um eine Häuserzeile nun - bis auf weiteres - den östlichen Ortsrand.

2. GRÖSSE

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.
Die Erweiterung umfasst eine Fläche von 0,28 ha.

3. BESCHAFFENHEIT

Das Baugelände ist im unbebauten Bereich frei von jeglicher Bepflanzung und sonstiger Überbauung und dient Bepflanzung und sonstiger Überbauung und dient z.Zt. als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das Gelände ist im südlichen Bereich eben, fällt jedoch zum nördlichen Grenzbereich um ca. 1,0 - 1,5 m ab.

Das Gelände soll im Zusammenhang mit der Bebauung aufgefüllt werden.

Der Baugrund besteht aus einem Lehm-Kiesgemisch, der Grundwasserstand liegt bei ca. 10 - 15 m. Aufgrund der Muldensituation bzw. der unterschiedlichen Baugrundsichtung ist mit oberflächennahem Schichtwasser zu rechnen.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG, GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

1. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Das Planungsgebiet gliedert sich in zwei Bereiche, in den westlichen Bereich mit bereits vorhandener Ein- und Zweifamilienhausbebauung, sowie in den östlichen, umbauten Bereich, der ebenfalls mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden soll. Dies gilt gleichermassen auch für die Erweiterung.

Beide Bereiche werden gem. § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.

2. GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Die geplante Bebauung soll als lockere Kleinsiedlung mit Gebäuden von max. 2 Geschossen bebaut werden. Am östlichen Ortsrand ist eine Reduzierung der Gebäudehöhe geplant; damit wird ein fließender Übergang zum freien Ortsrand angestrebt.

Die Unterbringung von Garagen und Nebengebäuden ist im wesentlichen innerhalb der Baugrenzen vorgesehen.

Aufgrund der geringen Grösse des Baugebietes wurde auf die Festsetzung von Hauptgiebelrichtungen verzichtet.

Ferner sind die Baugrenzen grosszügig bemessen, um eine möglichst lockere Bebauung zu erreichen.

Mit der Erweiterung des Baugebietes in östlicher Richtung bildet nun nicht mehr die Blumenstrasse, sondern die neu geplante Parzelle den östlichen Ortsrand.

Auf eine spezielle Ortsrandeingrünung durch Festsetzung wurde verzichtet, da längerfristig mit einer Erweiterung des Dorfgebietes in Richtung Osten zu rechnen ist.

D FLÄCHENVERTEILUNG

Bruttobauland	16.770 m ² = 1,677 ha
davon	
1. Nettobauland	
a) Bauflächen mit besteh. Bebauung	3.468 m ² = 0,347 ha
b) Bauflächen neu	7.494 m ² = 0,749 ha
c) Erweiterung	2.360 m ² = 0,236 ha
2. Öffentliche Verkehrsflächen	
a) Besteh. öffentl. Verkehrsflächen einschl. Fläche von Sichtdreiecken	1.550 m ² = 0,155 ha
b) Geplante öffentl. Verkehrsfläche	1.200 m ² = 0,120 ha
c) Erweiterung	358 m ² = 0,036 ha
3. Öffentliche Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr sowie Strassen- begleitgrün	340 m ² = 0,034 ha

E STELLPLATZNACHWEIS

Sämtliche privaten Stellplätze sind auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

Besucherstellplätze sind entlang der Blumenstrasse in ausreichender Zahl geplant.

F ERSCHLIESSUNG

1. Das Planungsgebiet ist durch die vorh. Schulstrasse und die Erweiterung der Blumenstrasse erschlossen.
Für eine spätere Erweiterung des Ortes in nord-östlicher Richtung ist im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan die Flächenausweisung hierfür bereits eingeplant.
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.

Erstellt:
Peiting, Sept. 1988

Schwabsoien, ^{10.12.90}.....

Ergänzt:
Peiting, Mai 1989

Erweitert:
Hohenpeissenberg, Dez. 1990


.....
1. Bürgermeister