

B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWABSOIEN FÜR DAS GEWERBEGEBIET
"SÜDLICH DER SCHONGAUER STRASSE"

Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern:
635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 635/3

und deren Teilflächen:
644/2, 645, 565/2, 635/2

A

PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Gemeinde Schwabosien hat in der Sitzung vom 04.05.92 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet "Südlich der Schongauer Straße" beschlossen.

Parallel dazu wurde in der Sitzung vom 04.05.92 die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Neuausweisung o.a. Gewerbegebietes und Wohnflächen "nördlich der Schongauer Straße" beschlossen.

Ergänzend beschliesst der Gemeinderat in der Sitzung vom 01.06.92 das Gewerbegebiet um eine Teilfläche des Fl-Nr. 645 zu erweitern

B

LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1. LAGE

Das Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Schwabsoien, grenzt im Norden an die Staatstrasse 2014, im Osten an die Gemeinbedarfsfläche (jetziger Sportplatz) und im Westen an das Dorfgebiet MD an.

2. GRÖSSE

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,67 ha.

3. BESCHAFFENHEIT

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

Das Gelände ist in nördlicher Richtung eben und fällt nach Süden hin leicht ab.

Der Baugrund besteht aus Kies mit geringem Lehmannteil. Aufgrund der unterschiedlichen Bodenschichtung in der Gemarkung Schwabsoien ist der Grundwasserstand unterschiedlich und liegt zwischen 10 und 15 m unter Gelände. Oberflächenschichtwasser ist aufgrund der geologischen Schichtung in Schwabsoien nicht auszuschliessen.

GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG UND GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

1. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Das Baugebiet soll ausnahmslos der gewerblichen Nutzung dienen. Wohnung für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal gem. § 8, Abs. 3, Satz 1, BauNVO, sind ausnahmsweise zulässig.

Nördlich der Schongauer Strasse ist im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung ein Wohngebiet geplant. Aus diesem Grunde ist der nördliche Teil des Gewerbegebietes mit eingeschränkter Nutzung (GEe) Nacharbeitsverbot vorgesehen, welches auch im westlichen Bereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf eine Breite von ca. 30 m bis zur Südgrenze geführt wird (vgl. Schreiben LRA v. 12.01. und 16.02.94). Hier werden Arbeitsvorgänge im Freien, Anlieferung, Be- und Entladevorgänge von 22 - 7 h ausgeschlossen.

Ferner wurden die Baugrenzen zur Staatsstrasse so weit nach Süden verlegt, dass zwischen Gewerbegebiet und geplanter Wohnbebauung ein Minimalabstand von ca. 75 - 80 m entsteht.

Die Grösse der Einzelparzellen erlaubt lediglich Ansiedlungen von Betrieben mittlerer Grösse, welche dem Bedarf der Gemeinde Schwabsoien angemessen sind. Die ausgewiesenen Flächen sollen von örtlichen Betrieben in Anspruch genommen werden.

2. GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Die geplante Bebauung ist als lockere Ansiedlung von max. 7 - 8 Gewerbebetrieben mit Gebäuden von max. 2 Geschossen und einer Traufhöhe bis 6 m geplant. Sollten Gebäude mit grösseren Traufhöhen aus innerbetrieblichen Gründen erforderlich sein, sieht der Bebauungsplan vor, durch angesetzte Pultdächer (siehe Anlage im Anhang der Begründung) die Gebäude höhenmässig abzustaffeln.

Die Baugrenzen sind grosszügig bemessen. Garagen und Nebengebäude sind ausnahmslos innerhalb der Baugrenzen vorgesehen. Geputzte Fassaden, Satteldächer, der Ausschluss von Metall- und Kunststoff-Fassaden sollen dem dörflichen Charakter der Gemeinde gerecht werden.

Begrünung: Entlang der Grundstücksgrenzen zum freien Ortsrand ist ein 4 m breiter Grüngürtel innerhalb der Baugrundstücke mit mengenmässiger Angabe der Bepflanzung festgesetzt. Die Bepflanzung innerhalb der Baugrundstücke wird zusammen mit dem Genehmigungsantrag durch einen mitzuliefernden Freiflächenge- staltungsplan geregelt.

D	FLÄCHENVERTEILUNG	m ²	ha
	Bruttobauland	26.700	2,670
	davon		
	1.) Nettobauland		
	a) Bauflächen mit besteh. Bebauung	200	0,020
	b) Bauflächen unbebaut	22.850	2,285
	2.) Öffentliche Verkehrsflächen		
	a) besteh. öffentl. Verkehrsfl. einschl. Flächen für Sicht- dreieck	1.200	0,120
	b) gepl. öffentl. Verkehrsfl.	1.600	0,160
	c) Fusswege	300	0,030
	d) ruhender Verkehr (Parkbuchten)	250	0,025
	3.) Öffentliches Grün bzw. Strassenbe- gleitgrün	300	0,030

E STELLPLATZNACHWEIS

Sämtliche privaten Stellplätze sind gem. den Richtlinien des Landkreises auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Besucherstellplätze sind im öffentlichen Strassenraum in ausreichender Zahl geplant.

F ERSCHLIESSUNG

1. Das Planungsgebiet wird von Norden über die Schon-
gauer Strasse erschlossen.
2. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitäts-
werken.
3. Die Wasserversorgung ist bzw. wird durch den An-
schluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sicher-
gestellt.
4. Anfallende Abwässer sind mit Ausnahme spezifischer
GE-Abwässer bis zum Anschluss an die öffentliche
Kanalisation auf dem eigenen Grundstück schadlos
zu beseitigen.

Erstellt:
SCHWAB10.BBP
Architekturbüro Georg Filser
Erlenweg 23, 8126 Hohenpeissenberg
Tel. 08805-8222 - Fax 1643

Hpbg, 30. September 1992
10. August 1993

Geändert:
gem. Gemeinderatsbeschuß vom
28.02.94 (vgl. Schr. LRA WM-
SOG vom 12.01. und 16.02.94

Anlage:
Darstellung der Baukörper
mit anschl. Pultdächern

Schwabsoien.....^{28.02.94}

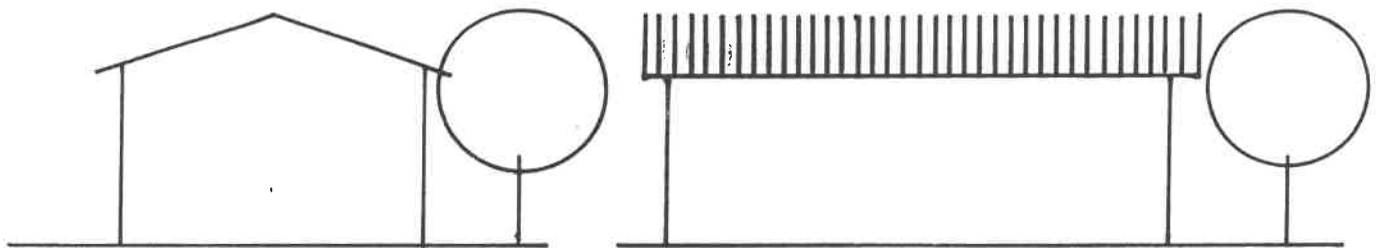

.....
1. Bürgermeister



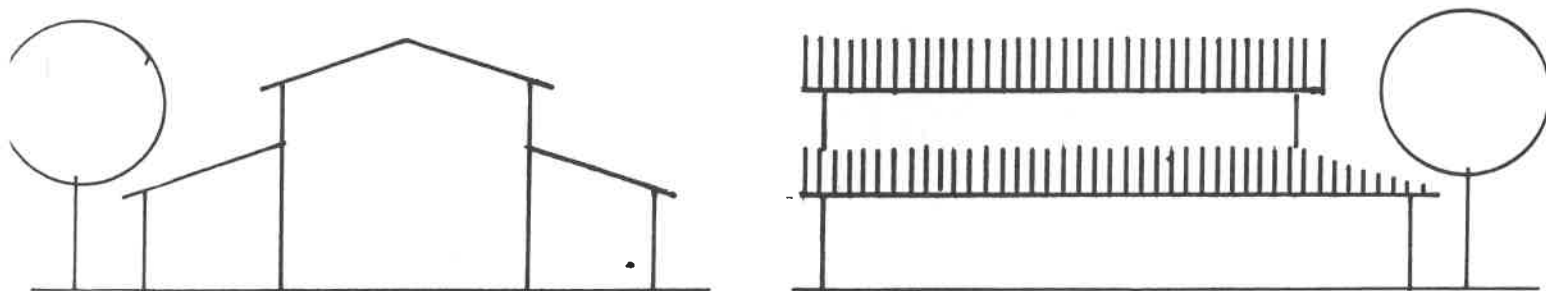
ANLÄGE ZUR BEGRÜNDUNG

M=1:25

A. GEBÄUDE BIS TRAUFHÖHE 6.0M



B. GEBÄUDE BIS TRAUFHÖHE 7.0M



ERSTELLT:

GEORG FILSER DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT
ERLENWEG 23 - 8126 HOHENPEISSENBERG
TEL. 08805 - 82 22 - FAX 08805 - 16 43