

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
+ EINFACHEM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS DORFGEBIET (MD)**

Der Geltungsbereich umfaßt ganz oder teilweise die Grundstücke der Gemarkung Altenstadt mit folgenden Flurnummern:

Fl.Nrm.: 18/1, 22, 23/1, 23/2, 23/3, 23/5, 25, 35, 35/1, 35/3, 36, 36/1, 36/2, 37/2, 38/1, 40, 40/1, 44, 46, 46/1, 48, 49, 49/1, 49/2, 86/1, 149/4, 149/5, 149/8, 149/10, 149/12, 149/13,

**A Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Zur Verwirklichung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (gen. 1991) erforderlich.  
Der gesamte Geltungsbereich wird gemäß Flächennutzungsplan als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen.  
Im Osten grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „ Ortseingang-Schongauerstr. „ an.

**B Lage, Größe und Struktur des Baugebietes:**

**Lage im Raum**

Der Planbereich liegt am Rande des Ortskernes im südöstliche Bereich von Altenstadt  
Altenstadt liegt ca 2km nordwestlich von Schongau

Entfernungen	Weilheim/Kreisstadt	27 km
	München	80 km
	Augsburg	70 km
	Kempten	50 km

**Verwaltungsraum**

Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt  
Landkreis Weilheim-Schongau  
Regierungsbezirk Oberbayern  
Region 17

Die Gesamtfläche des geplanten Bereiches beträgt

Größe ca 2,65 ha  
Anteil qualifizierter Bebauungsplan ca 0,9 ha  
Anteil einfacher Bebauungsplan ca 1,75 ha  
Anteil Nettobauland im qualifizierten Bebauungsplan ca 0,6 ha

**Bevölkerungsstruktur**

Die Gemeinde Altenstadt war in Ihrem Ursprung eine von der Landwirtschaft geprägte Gemeinde-  
Die Ansiedlung der Luftlande-und Transportschule der Bundeswehr, die unmittelbare Nähe der  
Stadt Schongau mit Ihren großen Gewerbegebieten und dem Rückzug der Landwirtschaft verändern  
den Ort allmählich von einer ursprünglich bäuerlich geprägten Gemeinde in eine vom Wohnen und  
Gewerbe bestimmten Ansiedlung.

**C. Situation/Immission**

**Verkehrliche Situation**

Durch das Baugebiet führt die Staatsstraße 2014, die die Hauptader des örtlichen Verkehrs ist.  
Der früher durch den Ort laufende überörtliche Verkehr fließt heute allerdings größtenteils  
über eine ortsnahe Umgehung, so dass die 2014 hauptsächlich den Ziel-und Quellenverkehr auf-  
nimmt. Trotzdem stellt die Immission, die von der Staatsstraße ausgeht neben den angrenzenden  
landwirtschaftlichen Betrieben ein Immissionsproblem dar.

Beurteilungspegel gem. DIN 18005 in 15 m Abstand zur Straßenmitte  
Tagsüber 62,6 dB(A)  
Nachtsüber 55,2 dB(A)

Beurteilungspegel gem. DIN 18005 in 25 m Abstand zur Straßenmitte  
Tagsüber 59,3 dB(A)  
Nachtsüber 52,0 dB(A)

Im Norden und Westen führt durch das Baugebiet eine Gemeindestraße, die in der Hauptsache von den anliegenden aktiven landwirtschaftlichen Betrieben frequentiert wird.

Der Lärmschutz erfolgt durch Abrücken der Wohnbebauung von der Staatsstraße und zusätzliche Abpflanzungen, Einfriedungen und Schuppen.

Bauliche Situation auf den Nachbargrundstücken.

Osten: Grünfläche (Bebauungsplan Ortseingang) und Mischnutzung  
Norden: landwirtschaftliche Betriebsgebäude  
Westen: Landwirtschaftliche Anwesen + Wohngebäude  
Süden: Landwirtschaftliche Anwesen + Wohngebäude

#### **D Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes ist keine Umlegung erforderlich.

#### **E Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**

##### **Bauliche Ordnung**

Die günstige Lage des Geltungsbereiches in der Nähe des Ortszentrums führte zur Ausweisung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Gleichzeitig wird das Gewerbe im Ort (Wohnen + Arbeiten) durch die Ausweisung von ca 35 % Anteil an der Bruttogeschossfläche im qualifizierten Teil gestärkt. Diese anteiligen Gewerbeflächen ermöglichen die Ausweisung des gesamten Plangebietes (qualifizierter und einfacher Bebauungsplan) als MD (Dorfgebiet). Dies sichert und schützt den Fortbestand der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe. Deren Parzellen wurden deshalb im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes ausgewiesen und festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind im Bereich des einfachen Bebauungsplanes nicht gewünscht und notwendig. Der Schutz der landwirtschaftlichen Betriebe war mit Ursache für die Erstellung des Bebauungsplanes. Die Schutzbedürftigkeit des innerhalb des MD-Gebietes vorgesehenen Wohnnutzung bleibt auf dem Niveau eines durch die Landwirtschaft mitgeprägten Dorfgebiet reduziert.

Grundlage für den Entwurf ist das im Frühjahr 1998 durchgeführte Plangutachten. Die Verfasser des 1. Preises, die Architekten Breining und Rohmoser planten eine ortstypische Winkelhofbebauung mit Haupt und Nebengebäuden.

- Wohnen im Hauptgebäude, Fassaden weiss verputzt
- Gewerbe im Nebengebäude, Fassade holzverschalt
- Ruhige Wohnhöfe nach Süden, geschützt durch Hecke, Schuppen, Pergola
- Ziegelgedeckte ruhige Satteldächer mit 28% Dachneigung
- Fassaden in heiterer wohnlicher Atmosphäre

##### **Grünordnung**

- Ruhige durchgrünte Wohnhöfe verbunden durch einen Fußweg in der Verlängerung des Grünangers.
- Baumplatz am Maibaum.

## **F Erschließung**

Straßen und Wege, fließender und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die bestehende Schongauer Straße, sowie die bestehenden Gemeindestrassen.

Das Plangebiet ist an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angeschlossen.

Fusswege sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Im Plangebiet kann auf den einzelnen Grundstücken eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen untergebracht werden.

## **G Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Gas-, Wasser-, Strom-, Abwasser, Löschwasser) ist durch vorhandene bzw. geplante Leitungen gewährleistet. Die Müllentsorgung ist gesichert.

# **TEIL 1 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

## **1. Grünordnerische Festsetzungen**

Aus städtebaulichen Gründen im Hinblick auf eine ausreichende Einbindung des Siedlungsgebietes in die Umgebung ist es erforderlich, entsprechende Begrünungsmaßnahmen, in Fortsetzung des vorh. Grünangers festzusetzen.

Der öffentliche Baumplatz am Maibaum dient als Zentrum des neuen Siedlungsgebietes zum südlich gelegenen bestehenden Grünanger.

Die Obstbaumpflanzungen + die einheimischen Gehölzer innerhalb der privaten Grünflächen tragen dem ländlichen Charakter der Siedlung Rechnung.

## **2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Der Katalog der zulässigen Nutzungen wurde gegenüber § 5 BauNVO dahingehend geändert, daß eine Reihe von Nutzungen, welche die hier konzipierte Struktur stören würden, von der Zulässigkeit ausgeschlossen wurden. Ausgeschlossen wurden die als Ausnahme zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die Bruttogeschossfläche und die zulässige Geschoszahl pro Gebäude.

Neben der bebaubaren Flächenanteil wird eine öffentliche Grünfläche als Übergang zum bestehenden Grünanger ausgewiesen.

Zahl der Vollgeschosse

Für die vorgeschlagene Bebauung wurde einheitlich zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, wobei die Geschosse durch die maximale Wandhöhe fixiert sind.

Höhenlage baulicher Anlagen

Da gemäß § 18 BauNVO bei Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind, wurden die OK der Rohdecken im EG festgelegt.

Stellplätze und Garagen

Generell wurde festgesetzt, daß Garagen, Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

## TEIL 2 BEGÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Da in dem Dorfgebiet flächensparende Bauweisen konzipiert werden und somit auf relativ engem Raum und im engen Nebeneinander Wohngebäude errichtet werden können und sollen, sind eine Reihe von gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um diese Nebeneinander gestalterisch verträglich zu machen. Daher wird für das Plangebiet eine Gestaltungssatzung erlassen, die einige gestalterische Grundregeln erhält:

Gestaltung der baulichen Anlagen für den Geltungsbereich MD  
Dieses Dorfgebiet soll dem Wohnen und Arbeiten als Ergänzung dienen.

### Dächer

#### 1.1 Dachform

Die Vielfalt möglicher Dachformen wurde eingeschränkt auf Satteldächer. Zusammen mit der planungsrechtlichen Festsetzung der Firstrichtung, der Firstlage und der Anordnung der Gebäude im Plangebiet, festgesetzt durch die überbaubaren Flächen, kann so ein dominierender Teil des städtebaulichen Erscheinungsbildes geregelt werden.

Das Erfordernis hierfür ergibt sich aus der Zielsetzung einer harmonischen Gestaltung der Wohnbebauung.

#### 1.2 Dachneigung

Der Spielraum bei der Dachneigung wurde auf 28° festgesetzt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um vor allem bei den Nebeneinander stehenden Gebäuden sicher zu stellen, daß keine Neigungsunterschiede entstehen. Die neue Bebauung ist den vorh. Strukturen angepaßt..

#### 1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind im historischen Sinne und aufgrund einer unruhigen Dachlandschaft nicht gestattet.

#### 1.4 Kniestock

Kniestöcke sind im historischen Sinne und aufgrund einer unruhigen Dachlandschaft nicht erwünscht und durch die Wandhöhe minimiert.

#### 1.5 Dacheinschnitte

Ebenfalls aus der Zielsetzung heraus relativ einheitliche Baukörper zu erhalten, sind Dacheinschnitte unzulässig.

#### 1.6 Dachdeckung

Da die Dachsstruktur eines Baugebietes zum dominierenden Gestaltungselement gehört, wurde festgesetzt, daß nur rote bis rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine zulässig sind. Damit wird eine einheitliche Dachlandschaft sichergestellt.

#### 1.7 Dachüberstände

Um zu vermeiden, daß regional untypische Bauformen entstehen, wurden die Dachüberstände auf regional typische Maße begrenzt.

#### 1.8 Gebäude

Ferner wurde geregelt, daß die Häuser bezüglich der Wandhöhe, Dachneigung,

verwendeter Materialien und Farbgebung einheitlich zu gestalten sind.  
Damit soll neben den bisher genannten Festsetzungen zusätzlich abgesichert werden, daß bei den Gebäuden, welche in engen Nebeneinander entstehen, einheitliche Materialien und Formen verwendet werden.

1.9 Fassaden

Ebenfalls zur Einschränkung der Vielfalt von verfügbaren Baumaterialien mit der Zielsetzung einer einheitlichen Gestaltung, wurden Fassadenmaterialien und Fassadenfarben eingeschränkt, bzw festgelegt.  
Die Wohngebäude werden im historischen Sinn verputzt, Die Nebengebäude, bzw Erwerbsgebäude (hier Gewerbe) werden im historischen Sinn mit Holz verschalt.

1.10 Einfriedungen

Die Zäune sind ohne Sockel auszuführen, damit diese von Kleintieren barrierefrei überwunden werden können

1.11 Abgrabungen und Aufschüttungen

Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig, um so Eingriffe in die bestehende Geländesituation weitgehend zu vermeiden.

1.12 Verkehrsflächen

Um Oberflächenversiegelung innerhalb des öffentlichen Fußwegesowie der Stellplatzflächen weitgehend zu vermeiden, sind hierfür wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Dies bedingt, daß der Wasserabfluß an Ort und Stelle erfolgen kann, und somit eine Entlastung der Entwässerungssysteme und Erhaltung und Erhöhung der Grundwasserneubildung als positive Auswirkung erfährt.

1.13 Grünflächen

Um eine weitestgehend landschaftstypische Eingrünung zu erreichen, ist im Bereich des öffentlichen Grünzuges eine prägnante Leitpflanzung aus vorwiegend heimischen Baumarten der 1. und 2. Wuchsklasse vorzusehen, sowie eine strukturbestimmende Stauchpflanzung aus heimischen Arten, die extensiv gepflegt werden können.

1.14 Immissionsschutz

Von der Gemeinde Altenstadt wurde das schalltechnische Beratungsbüro Müller BBM beauftragt eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung für den Bebauungsplan Ortsmitte Altenstadt zu erstellen. Lt. diesem Gutachten sind auf der Grundlage des Bebauungsplanes Ortsmitte Altenstadt keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das Schallschutzgutachten ist in der Gemeinde Altenstadt einsehbar.

Begründung zum Bebauungsplan Ortsmitte Altenstadt vom 15.09. 1998  
geändert am 3.11. 98  
in der Fassung vom 19.01. 99

Auftraggeber	Gemeinde Altenstadt Marienplatz 2
Bebauungsplan	M 1:500
Planung	Dipl.-Ing. Architekt Walter Rohmoser Peter Breining 86875 Waal Tel. 08246/764 Fax. 08246/1314