

B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Altenstadt,
für das Gebiet "Gänsbichl, Teilgebiet Hochstraße Nord".

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke Flur Nr. 788 Teilfl., 789,
789/1, 789/2, 789/3, 789/4, 789/5, 789/6, 789/7, 790 Teilfl.
und 760 Teilfl.

Entwurfverfasser: Architekt Hans Heldwein
8920 Schongau, Münzstraße 29,
Telefon 08861/8333 + 8334

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des Gemeinde-
ratsbeschlusses Altenstadt Nr. 2 vom 13.11.1974, für das
im Flächennutzungsplan - genehmigt am 20.10.1972 unter Nr. IV
137-6101 WM 1-1 - ausgewiesene Gebiet "Gänsbichl". Der Beschluß
zur Aufstellung für das Teilgebiet Hochstraße Nord erfolgte
wegen der starken Nachfrage bauwilliger, einheimischer Bürger.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt etwa 300 m südöstlich des Ortskernes von Alten-
stadt. Es grenzt an das bebaute Gebiet südwestlich der Hochstraße
und südöstlich der Sonnenstraße unmittelbar an. Es wird begrenzt:
Südosten von der Sonnenstraße, *Südwesten von der Hochstraße,
Nordwesten von der Alpenstraße und im Nordosten von der Flurstück-
teilfläche 788 und dem Flurstück 787, welcher vorerst noch als
landwirtschaftliche Nutzflächen dienen, jedoch zum gesamten Gebiet
"Gänsbichl" gehören.

* Begrenzung geändert durch Einbeziehung der Hochstraße u. Teile von Sonnen-
Die Größe des ausgewiesenen Gebietes beträgt ca. 1,68 ha. u. Alpenstraße

Die Entfernungen zu folgenden Anlagen und Einrichtungen betragen:

Bahnhof 350 m, Omnibushaltestelle 300 m, Kirche 350 m, Rathaus
und Postamt 450 m, Teilhauptschule 600 m, Versorgungsläden 350 m,
Sportplatz 200 m, Kindergarten 450 m, Schwimmbad 800 m.

Das Gelände ist fast planeben. Im nordwestlichen Bereich fällt
es zu einer Mulde ab, die auf Höhengleichheit der Alpenstraße
aufgefüllt werden soll.

Das Grundwasser liegt ca. 20 m unter Gelände.

Der Boden besteht aus Kies-Mergelgemisch.

Besondere Fundierungsmaßnahmen sind für die geplante Bebauung nicht nötig.

Nordöstlich entlang der Geltungsbereichsgrenze und quer durch das Grundstück Flur-Nr. 789/1 verläuft der gemeindliche Kanal. Im Straßengrundstück Flur-Nr. 789/2 liegt der Versorgungsstrang der Trinkwasserleitung.

Erhaltungswürdiger Baumbestand ist nicht vorhanden.

C) Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Bruttofläche umfaßt ca. 1,68 ha. Im Baugebiet sind zwei Reihenhauszeilen mit insgesamt 12 Einheiten (E + 1) und 11 eingeschossige Einfamilienhäuser vorgesehen. Für die Reihenhäuser sind 17 Reihengaragen mit einer angebauten Trafostation geplant.

Beim Endausbau wird es sich um 23 Wohneinheiten handeln.

Das Nettowohnbauland umfaßt ca.	13.039,00 m ²
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung ca.	3.390,00 m ²
	<hr/>
Somit Bruttowohnbauland	16.429,00 m ²
	=====
Örtliche Grün- und Freiflächen ca.	385,00 m ²
	<hr/>
Somit Bruttowohnbaufläche ca.	16.814,00 m ²
	=====

Von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach auf das	
Bruttowohnbauland	97,5 %
die örtl. Grün- und Freiflächen	2,5 %
	<hr/>
	100,0 %

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf	
das Nettowohnbauland	79,4 %
die Verkehrsfläche für innere	
Erschließung	20,6 %
	<hr/>
	100,0 %

Somit ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 14,0 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland.
Nettowohnungsdichte von 17,6 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D) Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist für die Grundstücke Flur-Nr. 789 und 788 eine Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BBauG notwendig.

E) Erschließung

Das Baugebiet ist über die Hochstraße und die Sonnenstraße sowie Alpenstraße mit dem allgemeinen Straßennetz des Ortes verbunden. Die innere Erschließung erfolgt über auszubauende 8,5 m breite Straßen und einen Fußweg zur Alpenstraße.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Altenstadt.

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt durch Anschluß an den Abwasserkanal der Gemeinde Altenstadt.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Bau einer Trafostation und Anschluß an das Versorgungsnetz der AG für Licht- und Kraftversorgung, Elektrizitätswerke Schongau. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Gemeinde Altenstadt.

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Altenstadt und wird zu 90 % auf die Grundeigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger umgelegt.

F) Überschlägig ermittelte Kosten

I	Wasserversorgung	
	Hauptstrang 170 lfm a DM 80,--	DM 13.600,--
II	Abwasserleitungen	DM --

III Straßen, Wege, Plätze

Grunderwerb für 3.390 m ²	a DM 15,--	DM 50.850,--
Fahrbahnen 1.995 m ²	a DM 40,--	DM 79.800,--
Gehbahnen 479 m ²	a DM 25,--	DM 11.975,--
Beleuchtung 4 Einheiten	a DM 1000,--	DM 4.000,--
Straßenentwässerung 50 lfm	a DM 40,--	DM 2.000,--

IV Grünflächen

Grunderwerb 385 m ²	a DM 15,--	DM 5.775,--
Anlage und Bepflanzung 385 m ²	a DM 25,--	DM 9.625,--

insgesamt DM 177.625,--
=====

90 % Umlegung der Erschließungskosten
für Straßen, Wege und Freiflächen
aus DM 164.025,-- - DM 147.623,--

Durch die Gemeinde Altepstadt zu tragende Kosten DM 30.002,--
=====

Diese werden durch die Einnahmen für Kanal- und Wasseranschluß mit
ca. DM 79.000,-- voll abgedeckt.

V Zu erwartende Nachfolgelasten aus 23 Familien mit etwa
39 Kindern ca. DM 225.000,--
=====

Schongau, den 3.12.1974

aufgestellt:

HANS HELDWEIN
ARCHITEKT VFA
392 SCHONGAU, MONZSTR. 29 · TEL. 8333/8334
PRIVATUFFING, HEIMGARTENSTR. 7c · TEL. 4000

H. Heldwein