

B E G R Ü N D U N G

(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

zum BEBAUUNGSPLAN KISSINGER FELD I, Gemeinde Steingaden

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Steingaden besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1961. Dieser ist jedoch durch die bauliche Entwicklung überholt und Fortschreibungsbedürftig.
2. Die Ortsplanungsstelle für Oberbayern arbeitet z.Zt. im Auftrag der Gemeinde einen neuen Flächennutzungsplan aus. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird darin entsprechend ausgewiesen.
3. Die Gemeinde ist bemüht, vorrangig Bauland für den Eigenbedarf auszuweisen. Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke sollen von der Gemeinde aufgekauft und erschlossen werden. Sie werden nur an Bewerber im Rahmen des örtlichen Bedarfes abgegeben.
4. Zwischen dem bestehenden Baugebiet an der Ahornstraße und der ausgewiesenen Neubebauung wird eine Erweiterungsfläche für den Friedhof und eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke gesichert.
5. Die Kreisplanungsstelle hat für das gesamte Kissinger Feld mehrere Erschließungs- und Bebauungsvorschläge ausgearbeitet. Der Gemeinderat hat sich für das vorliegende Konzept entschieden und in der Sitzung vom 11.11.1982 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Abschnitt I beschlossen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Steingaden zwischen der ST 2059 (Ammergauer Straße) und der Kissinger Straße.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. ~~3,28~~ 3,28 ha. Das Gelände ist nahezu eben. Abgesehen von einigen Alleebäumen am Friedhofsweg ist kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Die derzeit noch unbebaut Fläche wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt.
3. Der Untergrund besteht aus lehmigem Material. Der Grundwasserstand liegt ca. ~~4~~ 4 m unter der Geländeoberfläche.
4. Die bestehende Bebauung südlich der Kissinger Straße sowie südlich der ST 2059 ist t.l.w. zweigeschossig und z. Teil I+D. Entlang der Ahornstraße stehen nur I+D Haustypen.

C) Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet soll als gemischte Ein- und Zweifamilienhausbebauung ausgeführt werden. Aufgrund der Ortsrandlage soll überwiegend der Haustyp I+D (Kniestockhaus) festgesetzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen nur den groben Rahmen bilden und dem einzelnen Bauherrn einen ausreichenden Gestaltungsspielraum belassen, sodaß eine monotone "Einheitsbebauung" vermieden wird. Das Konzept des Bebauungsplanes will bewußt eine Gleichförmigkeit vermeiden. Häufig wechselnde Firstrichtungen, Versätze und Drehungen der Baukörper tragen dazu bei.

Dem Vorschlag einer "verkehrsberuhigten Zone" (Wohnstraße) hat der Gemeinderat nicht zugestimmt. Durch eine entsprechende Führung der Erschließungsstraße sollen jedoch die Verkehrsgeschwindigkeit reduziert und die Straßenstücke in überschaubare Abschnitte zerlegt werden.

Eine gute Eingrünung des Baugebiets und Fußwegverbindungen tragen zur Verbesserung der Wohnqualität des Baugebiets bei.

Der I. Bauabschnitt sieht die Ausweisung von 15 Bauparzellen für den Haustyp I+D und tlw. max. II vor. Bei gemischter Ein- und Zweifamilienhausbebauung ergeben sich ca. 20 - 22 Wohneinheiten, d.h. ca. 60 - 65 Einwohner im Geltungsbereich.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist bei einem späteren Bauabschnitt im Nordosten des Kissinger Feldes vorgesehen. Übergangsweise könnten die noch nicht benötigten Teilflächen der Friedhofserweiterung oder der Gemeinbedarfsfläche als "Spielwiese" genutzt werden.

Flächenverteilung:

Friedhof mit Erweiterungsfläche	ca. ...0,70..... ha (21 %)
Gemeinbedarfsfläche Kirche	ca. ..0,54.... ha (17 %)
Verkehrs- u. Grünflächen	ca. ..0,86.... ha (26 %)
Nettowohnbauland	ca. ..1,18.... ha (36 %)
Geltungsbereich	ca. ...3,28.... ha (100 %)

D) Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die vorhandene Kissinger Straße und eine neue nördliche Anbindung an die ST 2059 erschlossen. Das Gesamtbaugelbiet Kissinger Feld wird dadurch in eine nördliche und südliche Erschließungsachse gegliedert. Diese Achsen werden durch untergeordnete Querwege verbunden. Die Bebauung entlang der 1. Querverbindung bildet den I. Bauabschnitt. Ein kurzes Stück der 2. Querverbindung für den 2. BA ist bereits mit eingeplant. Die nördliche Erschließungsachse endet bis zur Weiterführung in einer vorläufigen Umkehr. Zur Ahornstraße und entlang des Aubaches sind Fußwege mit begleitenden bepflanzten Grünstreifen eingeplant. Für die Nordseite der Kissinger Straße ist die Trennung des Fußweges von der Fahrbahn durch einen alleeartig bepflanzten Grünstreifen vorgesehen. Zur Erschließung der Friedhofserweiterung ist von der Ahornstraße aus eine kurze Stichstraße mit Wendeschleife vorgesehen. Hier wurden auch Parkplätze für Friedhofsbesucher (Beerdigungen, Grabpflege etc.) eingeplant.

2. Die Wasserversorgung des Gebiets ist durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.
3. Die Abwässer werden in die zu erweiternde Kanalisation eingeleitet.
4. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken Schongau.
5. Das Baugebiet wird an die Müllabfuhr angeschlossen.

E) Überschlägige Kostenermittlung für die Erschließung

a) Erweiterung der Wasserversorgung und Kanalisation (Hausanschlußleitungen sind vom Bauherrn zu erstellen) Die Auslagen für die Erweiterung der Hauptleitungen werden durch die Anschlußgebühren lt. Satzung gedeckt.	ca. 160.000.-	DM
b) Straßen und Wege im Geltungsbereich incl. Verkehrsgrünflächen und Grunderwerb	ca. 300.000.-	DM
c) Oberflächenentwässerung der Verkehrsanlagen	ca. 50.000.-	DM
d) Straßenbeleuchtung	ca. 40.000.-	DM
e) Nebenkosten (Planung, Vermessung usw.) u. zur Rundung	ca. 40.000.-	DM
Gesamtkosten	<u>ca. 590.000.-</u>	<u>DM</u>

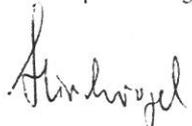
90 % der umlagefähigen Erschließungskosten können von der Gemeinde nach dem in der Satzung festgelegten Verteilungsmaßstab den Anliegern auferlegt werden. Im Falle des Grunderwerbs durch die Gemeinde kann anstelle der Erhebung von Erschließungskosten der Erschließungsbeitrag auch anteilig im Weiterverkaufspreis der Bauparzellen berücksichtigt werden.

Steingaden, den 01.08.1983
Gemeinde Steingaden


.....
Bürgermeister

Aufgestellt:

Weilheim i. OB, Dez. 1982
-Kreisplanungsstelle-


(Hirschvogel)
TA

geändert: März 1983 H.