

GEMEINDE STEINGADEN

Landkreis Weilheim-Schongau/Obb.

Bebauungsplan "Krankenhausstraße Mitte"

BEGRÜNDUNG

+

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Auftraggeber:

Gemeinde Steingaden
Landkreis Weilheim-Schongau/Obb.

Krankenhausstraße 1
86939 Steingaden

Tel. 08862-9101-0

Fax 08862-6470

Planung:

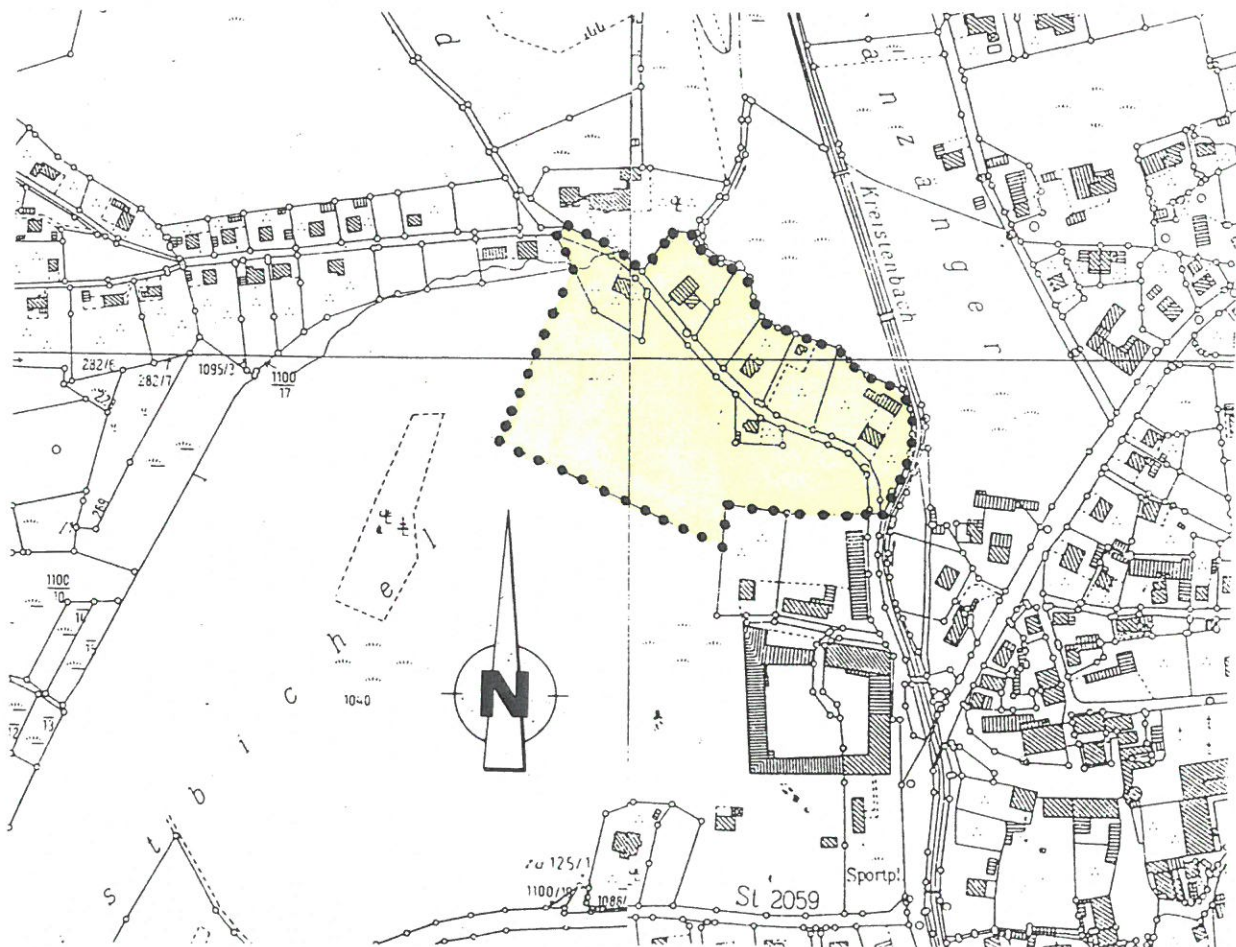
Werner Soppa
Architekt
am Alsterberg 2
87616 Marktoberdorf
Tel./Fax: 08342 3121

Abgrenzung des Gebietes

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Häuserzeile nördlich der Krankenhausstraße mit den Parzellen Fl.Nr. 1071; 1071/5; 1071/4; 1071/3; 1071/2; 1072/2 und 1072;
- Im Westen: durch das Anwesen Fl.Nr. 1100 bzw. durch die landwirtschaftliche Restfläche der Fl.Nr. 1040 der Eberth'schen Gutsverwaltung, die hinter der Ortsrandeingrünung gegen Westen leicht ansteigt.
- Im Süden: durch die landwirtschaftliche Fläche der Fl.Nr. 1040 der Eberth'schen Gutsverwaltung.
- Im Osten: durch die Fl.Nr. 1040/5 durch die Fl.Nr. 1040 der Eberth'schen Gutsverwaltung, die mit dieser Teilfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen wird.

Auszug aus dem Katasterblatt mit Umgrenzung des Einzugsbereichs des Bebauungsplanes:



Grundstücksverzeichnis

Gemarkung	Flurnummer	Größe	Eigentümer
Urspring	1040	TF 18 500	Ebert'sche Gutsverwaltung (Teilfläche) Gemeinde Steingaden (Teilfläche)
	1040/5		Dr. Eberth-Heldrich M.L. Liebigstraße 17 80538 München
	1088/2	660	Michael Winterholler Rosenstraße 17 85354 Freising mit Gabriele Sborniccia Flößerstraße 37 86983 Lechbruck
	1095/4	2 030	Dr. Gerhard Messerer Krankenhausstraße 21 86989 Steingd.
	1096/2	TF 2 060	Gemeinde Steingaden Krankenhausstraße
	1072	1 750	Schweiger Josef und Karoline Krankenhausstr. 18 86989 Steingdn.
	1072/2	330	" "
	1071/2	1 498	Stemmer Maria Krankenhausstr. 16+ Mäder Elfriede, Münchwilen in CH
	1071/3	1 381	Mayr Josef Krankenhausstraße 14 86989 Steingaden
	1071/4	1 893	Hamacher Theo und Therese Krankenhausstr. 12 86989 Steingdn.
	1071/5	1 144	Hurler Melanie, Krankenhausstr. 10 86989 Steingaden
	1071	2 392	Hurler Martin und Hurler Melanie Krankenhausstr. 10 86989 Steingdn.

Übersichtskarte

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Steingaden
- 2. Änderung -, genehmigt am 17. Juni 1993 unter 420 -
4621 - WM - 30 - 1 durch die Regierung von Oberbayern.



Veranlassung

Die Gemeinde Steingaden hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 02.02.1995 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB für das Gebiet an der Krankenhausstraße beschlossen.

Der Bebauungsplan soll den Namen "Krankenhausstraße-Mitte" erhalten.

Es ist beabsichtigt, daß Baugebiet als Allgem. Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO bzw. als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung festzusetzen.

Die Aufstellung wird erforderlich, um den dringenden Bedarf nach Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gerecht zu werden. In der Gemeinde Steingaden sind zur Zeit weder Mietwohnungen noch freie, bebaubare Grundstücke verfügbar. Der Gemeinde liegen bereits heute eine Vielzahl Anträge von ortsansässigen Bauwerbern vor, die im geplanten Baugebiet ein Familienheim errichten wollen. Es handelt sich um überwiegend junge Mitbürger, die die Gemeinde unbedingt im Ort behalten muß. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde bereits 10 000 qm der überplanten Fläche aufgekauft, sodaß bei entsprechender Planreife die Bauplätze an die ortsansässigen Bauwerber sofort vergeben werden.

Planungsrechtliche Voraussetzung

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde besitzt einen rechtverbindlichen Flächennutzungsplan, der -- 2. Änderung -- am 17. 06. 1993 unter 420-4621-WM-30-1 durch die Regierung von Oberbayern genehmigt wurde.

Der Bebauungsplan für das Gebiet "Krankenhausstraße-Mitte" wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Die in der Gemeinde Steingaden vorhandene große Nachfrage nach Wohnungen läßt sich in den rechtsgültig ausgewiesenen Siedlungsbereichen bzw. innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht mehr befriedigen. Größere Baulücken sind nicht mehr vorhanden, bzw. für den Baumarkt zur Zeit nicht verfügbar. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde die Plangebietsfläche bereits aufgekauft und will nunmehr mit preisgünstigen Baulandpreisen den ortsansässigen Bauwerbern die Errichtung von Familienheimen ermöglichen.

Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt nord-westlich des Ortskerns und südlich der Krankenhausstraße. Es ist fast eben.

Das überplante Gebiet hat einschließlich der Ortsrandeingrünung eine Größe von 3,36 ha.

Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Gemeindeverwaltung	350 m
Omnibushaltestelle	320 m
Kirche	600 m
Grundschule	350 m
Hauptschule	800 m
Kindergarten	400 m
Versorgungsläden	500 m

Die Krankenhausstraße ist nördlich bereits bebaut, in westlicher Richtung ist die Krankenhausstraße beidseitig bebaut. Dem Baugebiet schließen sich westlich und südlich landwirtschaftliche Flächen an. Das fast ebene Gelände besteht vorwiegend aus Lehmigem und kiesigem Boden. Es sind voraussichtlich bei normalen Belastungen keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Bei Einzellasten sollte aber auf ein Bodengutachten zurückgegriffen werden.

Planung

Das Plangebiet wird durch die Krankenhausstraße erschlossen. An sie binden die zwei Erschließungsstiche an. Sie erhalten eine 5,00 m breite Fahrbahn, an die sich beidseitig 0,50 m breite Schotterrasenstreifen anschließen, die gleichzeitig der Schneeablage und Versickerung der Straßenoberflächenwasser dienen. Die Schotterrasenstreifen werden jeweils so befestigt, daß ein Überfahren zu den Grundstücken möglich ist und diese auch als Parkstreifen benutzt werden können.

Art der baulichen Nutzung

Der Planungsbereich wird längs der Krankenhausstraße als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der BauNVO ausgewiesen und lehnt sich damit an die bereits vorhandene Bebauung nördlich der Krankenhausstraße an. Der südliche Bereich des Planungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise soll helfen, den Anteil der Bodenversiegelung geringer zu halten und kleinteiligere, maßstäbliche Baukörper zu entwerfen. Das Baugebiet soll aber für unterschiedliche Wohnungsnachfrager Angebote schaffen, so

wurde in allen Ortsrandlagen eine Einfamilienbebauung in ID-geschossiger Bauweise festgesetzt. Bei dieser ID-geschossigen Bauweise kann das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden. Im Kerngebiet des Bebauungsplanes ist maximal eine II-geschossige Bebauung möglich. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung ist den Grundstücksgrößen angepasst und soll mithelfen, eine massive Bebauung zu verhindern.

Das Baugebiet schließt eine Lücke und trägt so wesentlich zur Abrundung des Ortes bei. Es umfasst:

Landwirtschaftliche Nutzflächen	0.36 ha	=	10.7 %
Dorfgebiet (MD)	1.71 ha	=	50.8 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0.83 ha	=	24.7 %
Straßenflächen	0.37 ha	=	11.0 %
Öffentliches Grün	0.09 ha	=	2.8 %
	<hr/>		<hr/>
	3.36 ha		100.0 %

Baugestaltung

Gestalterische Ziele des Bebauungsplanes sind die Freihaltung der Sichtbeziehung/Silhouette mit Blickbezug zum Hauptort mit der weithin dominierenden Kirche hin und die Bebauung in Verbindung mit einem wirkungsvollen Ortsrand sichern. An die bauliche Gestaltung sind deshalb hohe Anforderungen zu stellen, insbesondere auch hinsichtlich der Eingrünung mit einem Grünzug, der von der offenen Landschaft bis zum Mittelpunkt des Ortskern führen soll.

Eine dezente Farbgebung und eine starke Zurückhaltung von modischen Effekten darf als selbstverständlich angesehen werden.

Aus diesen Gründen werden Gestaltungsvorschriften für Gebäude, Anpflanzungen zum Straßenraum hin und als Ortsrandeingrünung bzw. zur Baugliederung nach § 3 Abs. 1 und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art 98 Abs. 3 BAYBO erlassen. Sie legen u.a. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Dachüberstände, Kniestockhöhen, Außengestaltung, Proportion, Giebelbreite etc. fest. Dachaufbauten sind nur als Gaupen und ab einer Dachneigung von 37° zulässig. Negative Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Die Verwendung von Metall- und Kunststoffverkleidungen von Fassaden sowie Profilgläsern und Glasbausteinen ist wegen das ländliche Ortsbild störenden Aussehens nicht gestattet. Lagerplätze oder im Erscheinungsbild ähnliche Ablagerungen sind unzulässig. Lagerstellen sind in der Höhe beschränkt und so anzuordnen, daß sie nicht eingesehen werden können und nicht auf ihre Umgebung wirken.

Bodenordnende Maßnahmen

90% der überplanten Grundstücke sind bereits im Besitz der Gemeinde Steingaden. Eine Umlegung nach § 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach § 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Umweltschutz und Umweltgestaltung

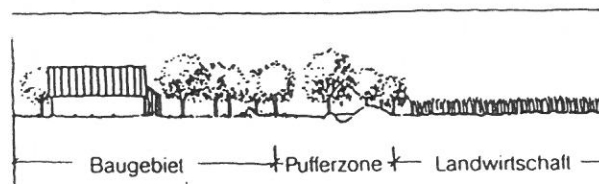
Verkehr

Das neue Baugebiet tangiert nur eine schwach frequentierte Ortsverbindungsstraße und wird durch 2 Erschließungsstiche an diese angeschlossen. Insofern sind keine planungsrechtlichen lärm- bzw. immissionsbedingte Auflagen zu erwarten.

Landwirtschaft

Von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung können Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Die Ortsrandeingrünung mit Feldgehölzen, Busch- und Baumgruppen und einer leichten Geländeprofilierung sollen dazu beitragen, mögliche Immissionen abzuschirmen. Für die Anpflanzungen innerhalb der restgelegten privaten Grünflächen besteht ein ausreichender Abstand zu den landwirtschaftlichen Grünflächen. Somit dürfte es zu keinen Konflikten mit der Landwirtschaft kommen.

Da Steingaden auch noch von der Landwirtschaft mit geprägt wird und das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, kann von einer Sozialverträglichkeit zwischen Landwirtschaft und Wohnbevölkerung ausgegangen werden.



Grünordnung

Der Großteil der im Westen gelegenen Ortsrandeingrünung erfolgt auf Privatgrund. Um hier eine einheitliche, ökologisch wirksame und tatsächlich vollziehbare Eingrünung anbringen zu können, ist hierfür ein Objektplan durch ein Büro für Landschaftsplanung durch die Gemeinde Steingaden in Auftrag zu geben. Der Objektplan ist zu gegebener Zeit mit dem Fachberater beim Landratsamt Weilheim-Schongau abzustimmen.

Die Verbundenheit der Bewohner mit ihrem Wohngebiet soll daran deutlich werden, daß sie selbst die Pflege dieser Ortsrandeingrünung übernehmen.

Abfallbeseitigung - Abfallverwertung

Die Abfallbeseitigung und Abfallverwertung übernimmt der Landkreis Weilheim-Schongau. Das Orts- und Straßenbild soll durch Hausmüllanlagen im Zugangsbereich der Häuser nicht entwertet werden. Einrichtungen sind deshalb im Gebäudekomplex zu integrieren bzw. entsprechend einzuplanen. Die Kompostierung der eigenen kompostierbaren Hausabfälle soll möglichst auf dem eigenen Grundstück selbst erfolgen, um öffentliche Anlagen zu entlasten.

Erschließung

Die Gemeinde Steingaden führt die Erschließungsmaßnahmen unter Leitung des Ingenieurbüros IWA, Kempten - mit Ausnahme der Stromversorgung - selbst durch. Die tatsächlichen Entstehungskosten für Straßen und Wege sowie die öffentlichen Grünflächen werden laut Satzung zu 90% an die betroffenen Grundstückseigentümer umgelegt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Steingaden sichergestellt. Ein Anschluß ist sofort möglich.

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden abgeleitet durch den Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde. Der gemeindliche Abwasserkanal führt zu der vollbiologischen Kläranlage der Gemeinde. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend. Die Abwässer werden im Trennsystem abgeführt.

Oberflächenwasser

Aus wasserhaushaltlichen Überlegungen ist das Regenwasser nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Gleiches gilt für unverschmutztes Oberflächenwasser. Daher sind alle Flächen für Wege, KFZ-Stellplätze und dergl. in wassergebundener Decke auszuführen.

Technische Infrastruktur

Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitäts-

werke AG, Augsburg.
Die künftigen Neubauten werden mittels Kabelanschluß
versorgt.

Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Dabei ist die DTN 1998 zu berücksichtigen. Auch hier müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden. Die OTD in München wird in das Verfahren mit einbezogen.

Karten

Als Kartenmaterial dient die Kartenvermessung im Maßstab 1:1000 des Staatlichen Vermessungsamtes in Landsberg.

Es wird darauf hingewiesen, daß nach Art 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährdet, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat. Die Gemeinde sollte deshalb rechtzeitig vor der Inangriffnahme der Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen beim Vermessungsamt in Landsberg stellen.

Altlasten

Das überplante Gelände wurde bislang rein landwirtschaftlich genutzt. Eine Altlastenerkundung wird daher für nicht notwendig erachtet.


Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, daß Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung einzelner Vorhaben zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden müssen.

Verfahren:

Aufstellungsbeschluß:	02.02.1995
Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	03.02.1995 vom 07.02. - 08.03. 1995 angeschlagen
Entwurfsbilligung durch den Gemeinderat:	04.05.1995
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	05.05.1995 - 16.06.1995
Behandlung von Anregungen und Bedenken durch den Gemeinderat	17.07.1995
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	28.07.1995 - 29.08.1995
Behandlung von Anregungen und Bedenken durch den Gemeinderat	07.09.1995
Festsetzung des Bebauungsplanes	05.10.1995
Genehmigung des Bebauungsplanes	10.01.1996

Steingaden, den 05.10.1995 / 15.1.96
Gemeinde Steingaden:


Weeber
1. Bürgermeister



Marktoberdorf, den 05.10.1995


Werner Soppa
Architekt
Am Alsterberg 2
8952 Marktoberdorf
08342 / 3121