

Bebauungsplan "Ammergauer Straße",
Gemeinde Steingaden
Landkreis Weilheim-Schongau

B e g r ü n d u n g
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Steingaden besitzt einen von der Regierung von Oberbayern am 11.01.88 genehmigten Flächennutzungsplan.
Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher zweimal im förmlichen Verfahren geändert.
Die zweite Änderung befindet sich noch im Verfahren.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Dorfgebiet (MD) und als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.
2. Es ist beabsichtigt, durch Einbeziehung der umgebenden Bebauung in den Geltungsbereich die dörfliche Struktur zu erhalten.
Für die als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bereiche soll ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB und für den neu zu überplanenden Teil (landwirtschaftliche Nutzfläche) ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.
Der neu zu überplanende Bereich um die bestehende Hofstelle kann als Baulücke angesehen werden.
Die Einstufung des Flächennutzungsplans ist planerisch somit nicht umsetzbar. Deshalb soll der gesamte Geltungsbereich als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen werden.
3. Durch die geplanten Wohngebäude soll dringender Wohnbedarf in der Gemeinde gedeckt werden.
Der Bebauungsplan wird deshalb nach dem Maßnahmengesetz bzw. Wohnbaurleichterungsgesetz zum Baugesetzbuch aufgestellt. Durch die geplante bauliche Nutzung wird der Wohnanteil im Geltungsbereich wesentlich überwiegen.
Das Maßnahmengesetz ist deshalb anwendbar.
4. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat die Gemeinde Steingaden am 04.11.93 und am 03.02.1994 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Auftrag zur Ausarbeitung des Planentwurfes wurde der Kreisplanungsstelle erteilt.

...

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortszentrums am Einmündungsbereich von Schongauer Straße (B 17) und Ammergauer Straße (St 2059).
2. Im Norden, Westen und Süden grenzt die Ortsbebauung (Dorfgebiet und Allgemeines Wohngebiet) unmittelbar an. Im Osten liegt landwirtschaftliche Nutzfläche.
3. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 1,55 ha. Das Gelände ist relativ eben. Im nördlichen Bereich tangiert ein Bachlauf den Geltungsbereich.
4. Erhaltenswerte Bäume- und Sträucher sind im Geltungsbereich vorhanden.

C) Geplante bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

Ein Teil (Bereich der Bauflächenausweisung im Flächennutzungsplan) wird mit einem Einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB überplant.

In diesem Bereich wird neben einigen Gestaltungsfestsetzungen ausschließlich die Anzahl der Wohneinheiten geregelt. Diese Festsetzung erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen, um eine allzu dichte Wohnnutzung mit sehr kleinen Wohneinheiten zu vermeiden. Die bestehenden, durchwegs familienfreundlichen Wohneinheiten sollen möglichst erhalten bleiben.

Die bestehende Bebauung ist zweigeschossig mit zum Teil steileren Dachneigungen. Entlang der Schongauer Straße bestehen einige kleinere Gewerbebetriebe.

Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) soll der Bestand der Hofstelle festgeschrieben werden. Als künftige Nutzung in der Hofstelle sollen sechs Wohneinheiten und zusätzlich nicht störendes Gewerbe zugelassen werden.

Auf den freien Bauparzellen werden zwei Doppelhäuser mit 2 Wohneinheiten und ca. 350 m² Grundstücksgröße je Haushälfte sowie ein Einzelhaus mit max. sechs Wohneinheiten geplant.

Die Baudichte wurde nach Erhebung der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung bemessen. Da die Bebauung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes geplant wird, wurde die Dichte im Vergleich zur Umgehung etwas erhöht. Dies auch im Hinblick auf noch wirtschaftlich zu verwertende Grundstücksgrößen.

Um noch eine dörfliche Struktur zu erhalten, hat der Gemeinderat beschlossen, eine noch dichtere Nutzung mit Mehrfamilienhäusern nicht zuzulassen.

Der gewerbliche und landwirtschaftliche Anteil an der Gesamtbebauung im Geltungsbereich soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Die Baukörper sollen II-geschossig mit einer Dachneigung von 35 - 38° möglich sein, für die bestehende Hofstelle soll auch eine Dachneigung von 40 - 48° möglich sein. Die bestehende Hofstelle prägt als wichtiges städtebauliches Element das Ortsbild mit. Sie soll deshalb in ihrer Gestalt und Detailausbildung erhalten werden. Dies wird in den Textfestsetzungen besonders berücksichtigt.

Für alle neu geplanten Wohneinheiten soll im Zentrum eine Tiefgarage mit ca. 22 Stellplätzen errichtet werden. Der zweite Stellplatz kann als offener Stellplatz über der Tiefgarage oder bei den Doppelhäusern als zusätzliche Garage errichtet werden. Der Bachlauf soll mit Pflanzbestand erhalten werden. Ebenso ist Wert auf den Erhalt der bestehenden Bäume zu legen.

Verteilerschlüssel für Wohneinheiten im Bereich "Einfacher Bebauungsplan" E

Zur Verteilung werden die Baumassen im Bereich der Althofstelle (A) und die Restgrundstücksgröße (R) herangezogen:

So sollen sich eine große Baumasse und eine große Grundstücksgröße günstig auf die Anzahl der Wohneinheiten auswirken.

Hierfür waren folgende Eckdaten zu erheben:

Die Gesamtgrundstücksgröße G, die Gesamtgrundfläche im Bereich der Althofstelle, überschlägig die Kubatur im Bereich der Althofstelle und die Restgrundstücksfläche (R).

Für die überschlägige Ermittlung des Rauminhaltes wurden eine Wandhöhe von 6,5 m gemessen von OK FFB bis OK Dachhaut und eine Dachneigung von 40° zugrunde gelegt.

Folgende Verteilerschlüssel wurden zugrunde gelegt:

1. Kubatur:
(Bereich A)

unter 600 m ³	0 Wohneinheiten (WE)	in Gebäu-
600-1200 m ³	max. 1 WE	den auf
1200-1700 m ³	max. 2 WE	dem Flur-
1700-2400 m ³	max. 3 WE	stück
über 2400 m ³	max. 4 WE = Obergrenze	

Der Restrauminhalt soll einer gewerblichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, 4 - 9 BauNVO zugeführt werden.

2. Grundstücksfläche:
(Bereich R)

bis 500 m ²	max. 0 WE	in Gebäuden
500 bis 700 m ²	max. 1 WE	auf dem Flur-
700 bis 1700 m ²	max. 2 WE	stück
1700 bis 2700 m ²	max. 3 WE	
2700 bis 3500 m ²	max. 4 WE	
3500 bis 4000 m ²	max. 5 WE	
über 4000 m ²	max. 6 WE = Obergrenze	

Für den Bereich der nur mit Wohn- und Gewerbebauten oder reinen Wohngebäuden bebauten Flurstücke (B) wurde nur die Grundstücksgröße für die Benennung der Anzahl der Wohneinheiten herangezogen. Je größer das Grundstück umso mehr Wohneinheiten sollen in den Gebäuden zu errichten sein.

Grundstücksfläche:
(Bereich B)

unter 500 m ²	max. 0 WE	in Gebäuden
500 bis 600 m ²	max. 1 WE	auf dem Flur-
600 bis 800 m ²	max. 2 WE	stück
800 bis 1200 m ²	max. 3 WE	
1200 bis 1600 m ²	max. 4 WE	
1600 bis 2200 m ²	max. 5 WE	
2200 bis 3000 m ²	max. 6 WE = Obergrenze	

Eine detailliertere Regelung ist kaum möglich, weil eine künftige Entwicklung nicht genauer vorhersehbar und differenzierbar ist.

Bereich "Qualifizierter Bebauungsplan" Q

Flächenverteilung:

Nettobauland	ca. 0,34 ha
Verkehrs- und Grünfläche	ca. 0,15 ha
Geltungsbereich	ca. 0,49 ha

(Qualifizierter Bebauungsplan)

Einwohner im Geltungsbereich
"Qualifizierter Bebauungsplan" Q

ca. 4 Parzellen mit durchschnittlich 5 WE =
20 WE x 3 Personen
= ca. 60 Einwohner
=====

Dichte

60 Einwohner auf 0,34 ha Nettobauland entsprechen 176 Einwohner/ha (Nettodichte).

Immissionsschutz

Wegen der starken Verkehrsbelastung durch die Schongauer- und Ammergauer Straße werden Einrichtungen zum Schutz gegen diese Einwirkungen (Grundrißorientierung und sonstige Maßnahmen) erforderlich. Beim bestehenden Einfristhof ist aus städtebaulichen Gründen (das Gebäude besitzt eine hohe gestalterische und ortsbildprägende Funktion) die Art des Schallschutzes sehr behutsam zu wählen und gewichten.

D) Erschließung

1. Die Verkehrserschließung im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes (Q) erfolgt über eine neu zu errichtende Stichstraße (öffentlich gewidmeter Eigentümerweg), die an die Ammergauer Straße (St. 2059) angebunden wird. Der Altbestand ist über die B 17 und die St. 2059 bereits verkehrsmäßig erschlossen. Entlang der Ammergauer Straße soll ein Gehweg errichtet werden, der es den Fußgängern erleichtert, im Ortszentrum zu gelangen. Zwischen diesem Gehweg und dem geplanten Wendehammer soll auch eine Fußweganbindung erfolgen.

2. Die Stromversorgung erfolgt über die Lech-Elektrizitätswerke (LEW).
3. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.
4. Die Abwässer werden über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.

Aufgestellt:

Weilheim i. OB., 14.06.94

-Kreisplanungsstelle-

I.A.



Nadler

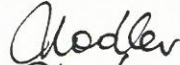
Steingaden, 13. OKT. 1995

Gemeinde Steingaden

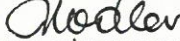


Bürgermeister

geändert: 22.12.94



angepaßt: 22.05.95



Genehmigungsaufgaben eingearbeitet und Hinweise übernommen

(Gemeinderatsbeschuß: 07.09.95): 18.09.95

