Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zur Erweiterung des Bebauungsplanes

„IM ESCHLE II"

der
Gemeinde Burggen
Landkreis Weilheim-Schongau

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1.1 Für die Gemeinde Burggen liegt ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan vor. In der 2. Flächennutzungsplanänderung ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Nr. 12 bezeichnet und als Wohngebiet ausgewiesen. In der Stellungnahme des Naturschutzes zur 2. Flächennutzungsplanänderung werden zur Fläche 12 keine einschränkenden Aussagen gemacht.

1.2. Die Gemeinde ist bemüht vorrangig Bauland für den Eigenbedarf auszuweisen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Parzellen werden für den örtlichen Bedarf gesichert (Weilheimer Modell).

1.3. Die Gemeinde Burggen hat zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes und zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

1.4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes wurde der Dipl.Ing (FH) Alois Suiter aus Bernbeuren beauftragt.

1.5. Auf die Festsetzung einer südlichen Ortsrandeingrünung wurde verzichtet, da die Gemeinde Burggen das Baugebiet längerfristig nach Süden hin erweitern will.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

2.1. Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Burggen. Es grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung des Ortskerns im Norden und Osten an und verbindet das nach Süden reichende Wohngebiet an der Schorenwald- und Dessaustraße wieder mehr mit dem Ortskern. Das Baugebiet ist leicht nach Osten geneigt und östlich der Erschließungsstraße stärker nach Osten abfallend.

2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,22 ha.

2.3. Der Untergrund besteht aus lehmigen Kiesmaterial . Der Grundwasserstand liegt unterschiedlich tief unter der Geländeoberfläche.

2.4. Die angrenzende bestehende Bebauung hat max. 2 Vollgeschoße.

2.5. Im Geltungsbereich ist kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Das Gebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt.
Der Übergang zur freien Landschaft ist fließend und sensibel zu halten,deshalb als Ortsrandeingrünung nur lockere Baum- u. Strauchpflanzungen und keine mauerartigen Gehölzpflanzungen.

3. Geplante bauliche Nutzung:

3.1. Der Geltungsbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

3.2. Als Bebauung sind Einzelhäuser bis zu 2 Vollgegossen vorgesehen. Um überwiegend familiengerechte Wohnungsgrößen und nicht Kleinstwohnungen für 1-Personen-Haushalte sicherzustellen, werden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zugelassen.

Flächenverteilung:
Nettobaufläche ca. 1,08 ha (88,5%)
Verkehrs- u. Grünfläche ca. 0,14 ha (11,5%)
Geltungsbereich 1,22 ha (100 %)

Einwohner im Geltungsbereich:
13 Parzellen mit 2 WE = 26 WE
26 WE x 3 Personen = **78 Einwohner**

Dichte:
78 Einwohner auf 1,08 ha Nettobauland
entsprechen ca. **72 Einwohner/ha (Nettodichte)**

4. Erschließung:

4.1. Das Baugebiet ist über die vorhandenen und die neu zu errichtenden Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.

4.2. Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz.

4.3. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.

4.4. Die Abwässer werden vorübergehend (bis zur Erstellung des in Planung befindlichen Kanals) in privaten Hauskleinkläranlagen gereinigt und anschließend in der Untergrund versickert.

4.5. Das Gebiet wird an die öffentlichen Müllabfuhr angeschlossen.

Aufgestellt
Bernbeuren 15.11.1995
geändert: 07.03.1996

Burggen, den....29.04.96.....

Gemeinde Burggen

.....
(Bürgermeister)