

Bebauungsplan der Gemeinde BURGGEN für das Gebiet Nord-Ost

B E G R Ü N D U N G

(gem. § 2 Abs. 6 Satz 1 BBauG)

A. Planerische Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Burgggen besitzt einen in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan, der bereits Planreife besitzt. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nord-Ost ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.
2. Die Gemeinde Burgggen ist aufgrund der Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern vom 10.3.1976 (Teil A; IV 2.7; Teil B II 1.1 - 1.13; Teil C Region 17 I 4.1.2) unter die Gemeinden einzureihen in denen Baugebietsausweisungen auf den organischen Bedarf beschränkt bleiben sollen.
3. Im Planungsgebiet ist ein Teil bereits durch das "Weilheimer Modell" für die organische Entwicklung notariell gesichert. Für die restlichen unbebauten Grundstücke soll diese Absicherung im Laufe des Verfahrens durchgeführt werden soweit sie nicht schon an zum örtlichen Bedarf zählende Bauwerber verkauft sind.
4. Zur Sicherung einer geordneten Erschließung und baulichen Entwicklung hat die Gemeinde am 7.4.1976 beschlossen einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen.

Mit den Planungsarbeiten wurde die Kreisplanungsstelle beauftragt.

5. Die Gemeinde hat am^{29.6.76} dem Entwurf zugestimmt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand und schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die durchquerende Engenwieser Straße stellt die kürzeste Verbindung aus dem Raum Burgggen - Bernbeuren nach Schongau dar; entsprechend stark ist die Verkehrsbelastung.

Die Sichtverhältnisse sind im derzeitigen Ausbauzustand im Bereich des Bebauungsplanes nicht besonders gut. Der Ausbau der

Straße und möglicherweise die Übernahme als Kreisstraße sind geplant.

2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,84 ha. Das Gelände fällt im nordöstlichen Teil nach Osten hin mäßig ab.
3. Der Untergrund besteht aus kiesigem Material. Der Grundwasserstand beeinflusst die Bebauung nicht.
4. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

C. Geplante Nutzung

Der Geltungsbereich - ausgenommen Flst. 1568 (Hofstelle) = Dorfgebiet - wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es sind weitere 9 freistehende Gebäude zusätzlich zu den 3 im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude geplant. Je Wohneinheit ist mindestens 1 Garage vorgesehen.

Die Haustypen I+D sind als Einfamilienhäuser vorgesehen, in den Typen II und I+U sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Flächengliederung:

Geltungsbereich:	ca.	1,84 ha	(100 %)
Verkehrsflächen:	ca.	0,50 ha	(27 %)
landw. Fläche:	ca.	0,05 ha	(3 %)
Nettowohnbaufläche	ca.	1,29 ha	(70 %)

Wohnungseinheiten und Einwohner:

7 Einfamilienhäuser	=	7 WE
5 Zweifamilienhäuser	=	10 WE

$$\begin{aligned} & \underline{17 \text{ WE} \times 3.0 \text{ (durchschnittl. Belegung)}} \\ & = \underline{\underline{\underline{\underline{\underline{\text{ca. 50 Einwohner im}}}}}} \\ & \quad \underline{\underline{\underline{\underline{\underline{\text{Geltungsbereich}}}}}} \end{aligned}$$

Das ergibt eine Einwohnerdichte von

$$\begin{aligned} & \underline{\underline{\underline{\underline{\underline{\text{ca. 40 Einw./ha Nettowohnbaufläche}}}}}} \\ & \text{bzw. } \underline{\underline{\underline{\underline{\underline{\text{ca. 13 WE/ha Nettowohnbaufläche}}}}}} \end{aligned}$$

D. Erschließung

1. Das Baugebiet soll möglichst unabhängig von der Engenwieser Straße erschlossen werden. Hierzu werden neue Erschließungsstraßen für die rückwärtige Erschließung angelegt.

Der Flächenbedarf für den Ausbau und die Verbesserung der bestehenden Straßen und Wege (insbesondere Ausbau der Engenwieser Straße) wird berücksichtigt.

2. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.
3. Die Abwässer werden nach DIN 4261 durch private Einzelkläranlagen gereinigt und in den Untergrund versickert.
4. Die Stromversorgung wird durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der LUK-AG gesichert.
5. Die Abfälle werden ortsüblich privat zur gemeindlichen Müllkippe gebracht.

E. Überschlägig ermittelte Kosten bei Vollausbau der Erschließungsanlagen

a) Wasserversorgung

Die Auslagen für die Erweiterung des Rohrnetzes werden durch Anschlußgebühren lt. Wassersatzung der Gemeinde gedeckt. Die Kosten für Hausanschlußleitungen sind vom Abnehmer zu tragen.

b) Straßen und Wege

Ausbau der Engenwieser Str. Teilstück des Geltungsbereiches ca. 200 m (6 m Fahrbahn, 2x1,5 m Gehsteig)
à 400,-DM/lfm = ca. 80.000,-

Erschließungsstraßen:

ca. 160 m (5 m Fahrbahn, 1,3 m Gehsteig, 70 cm Schrammbord) à 300,- DM/lfm = ca. 48.000,-

ca. 85 m (5,5 m Fahrbahn, 0,5 m Schrammb.)
à 320,- DM/lfm 1,5 m Gehsteig = ca. 27.200,-

Übertrag ca. 155.200,-

Übertrag	ca. 155.200,-
ca. 130 m (5 m Fahrbahn, 1 m Gehsteig, 0,5 m Schrammbord) á 280,- DM/lfm	= ca. 36.400,-
ca. 60 m (Stichstraße 4 m Fahrbahn, 2x0,5 Schrammbord) á 200,- DM/lfm	= ca. 12.000,-
Feldwegverlegung pauschal	ca. 1.000,-
c) Straßenentwässerung pauschal	ca. 55.000,-
d) Straßenbeleuchtung ca. 7 Einheiten á 2.000,-	ca. 14.000,-
e) Nebenkosten (Vermessung, Vermarkung, Planung und Verbriefung) pauschal	ca. 3.400,-
	<u>277.000,-</u>

Annahme:

Die Kosten der Erschließungsstraßen werden zur Hälfte auf das Gebiet des Bebauungsplanes umgelegt. (die miterschlossenen Flächen der gegenüberliegenden Straßenseiten liegen außerhalb).

Der Ausbau der Engenwieser Straße kann nur zum Teil - Annahme 1/3 - auf die Anlieger umgelegt werden.

Es ergibt sich ein Erschließungskostenaufwand ohne Berücksichtigung der Kosten für die Wasser- und Stromversorgung sowie den Grunderwerbskosten von Verkehrsflächen von ca.

17,5 DM/qm Nettowohnbaufläche

(oder ca. 13.200 DM pro Wohneinheit)

Der Erschließungskostenaufwand kann bis zu 90 % auf die Anlieger umgelegt werden.

F. Nachfolgelasten

Die Gemeinde erhebt keine Nachfolgelastenbeiträge.

Aufgestellt:

Weilheim i.OB, 9.6.1976
KREISPLANUNGSSTELLE

(Hirschvogel)
TOI

Burggen,
Gemeinde Burggen

(Bürgermeister