1. AUSFERTIGUNG

B E G R Ü N D U N G

(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Süd II, Gemeinde Burggen

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Burggen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist darin noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

2. Die Erweiterung der Wohnbauflächenausweisung im Flächennutzungsplan wurde vom Gemeinderat am 11.2.u.19.7.82 beschlossen. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist derzeit im Gange.

3. Die Gemeinde ist bemüht, vorrangig Bauland für den Eigenbedarf auszuweisen. Die im Geltungsbereich enthaltenen Bauparzellen werden für den örtlichen Bedarf gesichert (Weilheimer Modell).

4. Zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung hat die Gemeinde Burggen am 19.07.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Süd II" beschlossen. Der Auftrag zur Ausarbeitung des Planentwurfes wurde der Kreisplanungsstelle erteilt.

5. Die Kreisplanungsstelle hat dem Gemeinderat verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten vorgelegt. Dabei wurde das nun vorliegende Grundkonzept ausgewählt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Burggen. Es grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an der Bergstraße (= Bebauungsplan Süd I) an.

2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 2,83 ha. Das Gelände ist im östlichen und nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches nur leicht geneigt. Vom Südwesten her schiebt sich die sog. "Knoile" als freizuhaltender Buckel ins Baugebiet hinein. Die westliche Bauzeile kommt im Hangbereich zu liegen.

3. Der Untergrund besteht aus Kies Material. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 1.0. m unter der Geländeoberfläche.

4. Die angrenzende bestehende Bebauung hat max. 2 Vollgeschosse.

5. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

-/-

C) Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet soll als gemischte Ein- und Zweifamilienhausbebauung verwirklicht werden. Als gefälliger Übergang zur freien Feldlage soll in den Randbereichen überwiegend der Haustyp I+D (Kniestockhaus) ausgeführt werden. Sofern die Hanglage es erfordert, wurde der Haustyp I+U (Hanghaus) festgesetzt.

Als Haupterschließungsachse des Baugebiets dient die neue geplante Ost-West-Querverbindung zwischen den beiden bestehenden Straßen in südlicher Richtung. Dabei wurde im Westen eine Verlegung des bestehenden Weges eingeplant, um eine zügigere Straßenführung zu erreichen und um unterhalb des Steilhanges eine Bauzeile unterzubringen. Eine kurze Stichstraße nach Süden erschließt die restlichen Teilflächen.

Die Wegeführung wurde auf die Geländeform so abgestimmt, daß eine bestmögliche Anpassung an die topographischen Gegebenheiten erreicht wird. Insbesondere der markante Höhenrücken der "Knoile" soll durch die Erschließung und Bebauung möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen nur den groben Rahmen bilden und dem einzelnen Bauherrn genügend individuellen Gestaltungsspielraum belassen. Durch unterschiedliche Haustypen und Firstrichtungswechsel wird ebenfalls der "Einheitsbebauung" entgegengewirkt. Das Baugebiet soll sich dem dörflichen Ortsbild positiv angliedern. Auch der Ausbau der Erschließungsstraßen als "Verkehrsberuhigter Bereich" (Wohnstraße) trägt dazu bei, einen gefälligeren Straßenraum zu schaffen und den Wohnwert der Siedlung zu erhöhen.

Die erforderlichen Nebengebäude und Garagen sind innerhalb den großzügig festgesetzten Baugrenzen und den gesondert ausgewiesenen Garagenflächen ohne weiteres unterzubringen. Je Wohneinheit ist die Errichtung einer Garage vorgesehen.

Der Geltungsbereich wird nach Abschluß der Baumaßnahmen (17 freie Bauparzellen) etwa 25 Wohneinheiten beinhalten. Das entspricht bei einer Durchschnittsbelegung von 3 Personen je Wohneinheit einen Einwohnerstand von ca. 75 Personen im Geltungsbereich.

Flächenverteilung:

Nettowohnbauland	1,63 ha	(57,5 %)
Straßenflächen und Straßenbegleitgrün	0,41 ha	(14,5 %)
landw. Grünfläche	0,79 ha	(28,0 %)
	2,83 ha	(100 %)

-/-

D) Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die vorhandenen und die geplanten neuen Gemeindestraßen erschlossen.

2. Die Wasserversorgung des Gebiets wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

3. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken. Die zur Versorgung des Gebietes notwendige Trafostation wurde eingeplant. Die Zuführung zur Station erfolgt von Südwesten her über eine Freileitung.

4. Die Abwässer werden in privaten Hauskläranlagen gereinigt und dann in den Untergrund versickert.

5. Das Baugebiet wird an die Müllabfuhr angeschlossen.

E) Überschlägige Kosten der Erschließung

a) Wasserversorgung

Die Kosten für die Erweiterung des Hauptleitungsnetzes werden durch die Anschlußgebühren entsprechend der Satzung gedeckt. Die Kosten für die Hausanschlußleitungen tragen die Bauwerber.

b) Straßen und Wege, Straßenbegleitgrün, Oberflächenentwässerung, Beleuchtung usw.

90 % der beitragsfähigen Erschließungskosten können von der Gemeinde auf die Anlieger umgelegt werden. Dabei wird auf der Grundlage der tatsächlich angefallenen Kosten abgerechnet.

Für die Herstellung dieser Erschließungsanlagen wird überschlägig mit einem Kostenaufwand von ca. 240.000.-- DM gerechnet. Hinzu kommen die Grunderwerbskosten für die öffentlichen Flächen.

Burggen, den 13.06.85
Gemeinde Burggen

.....
Bürgermeister

Aufgestellt:

Weilheim i. OB, 18.07.1983
-Kreisplanungsstelle-

Hirschvogel

(Hirschvogel)
TA
geändert, 24.05.1985

Zur Übersicht:

Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Burggen