

## Begründung

### Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Nördl. der Angerstraße“ der Gemeinde Schwaigen

Planfertiger:     Architekturbüro  
                  Wolfgang Utz  
                  Zugspitzstraße 60  
                  82491 Grainau  
                  Tel.: 08821/8922, Telefax: 08821/81312  
                  e- mail: ab.utz@t-online.de

#### **01. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 707/63 Gemarkung Grafenaschau.

#### **02. Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Das überplante Gebiet befindet sich nördlich des Lahneweges und der Angerstraße, am nord- westlichen Ortsrand des Ortsteiles Grafenaschau.

Das Gelände im überplanten Gebiet verläuft relativ flach mit leichter Neigung von Westen nach Osten, wobei das Gelände im östlichsten Bereich ein stärkeres Gefälle entwickelt (private Grünfläche).

Das gesamte überplante Gebiet liegt in einer landschaftlich äußerst reizvollen Umgebung.

Begrenzt wird das Baugebiet im Norden, Osten und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, im Süden durch die angrenzende Wohn- Bebauung.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet derzeit größtenteils dargestellt als Wohngebiet und Friedhofs- Fläche (öffentliche Parkplätze).

Das Ziel und der Zweck des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist die Bereitstellung von Bauland für eine stetig steigende Zahl von Bauwilligen (Einheimische).

Die Gemeinde Schwaigen verfügt nur mehr über eine geringe Zahl von baureifen Grundstücken. Da die einheimische Bevölkerung unbedingt an den Ort gebunden werden soll, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen dringend erforderlich. Die überplante Fläche besticht durch ihre überaus topographisch reizvolle Lage. Diese Lage erfordert einen sehr sensiblen Umgang mit den neu zu erschließenden Bauflächen.

Deshalb wird auf relativ große Grundstücke mit angemessener Bebauung und großzügigen Grünflächen erhöhter Wert gelegt. Um eine sanfte Bebauung am Ortsrand und zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erreichen werden entsprechend große Abstände bzw. private Grünflächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

Bei der gesamten Planung wurde darauf geachtet, die dörfliche Struktur der Gemeinde Schwaigen fortzusetzen und zu erhalten.

Am 19. Mai 2003 hat der Gemeinderat beschlossen nach § 30 BauGB einen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen.

Mit der Erarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde das Architekturbüro Wolfgang Utz aus Grainau beauftragt.

**03. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

**04. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die max. zulässige Grundfläche, Baugrenzen, die max. zulässige Wandhöhe und Anzahl der Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschosß durch einen entsprechend max. hohen Kniestock definiert ist. Damit soll erreicht werden, daß die typische Bauweise von 2 Vollgeschossen ausgeführt wird, jedoch auf Grund der Ortsrandlage und der umliegenden Bebauung mit verminderter Wandhöhe.

**05. Bauweise**

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind nur Einzelhäuser.

**06. Naturschutz**

Das gesamte Gebiet ist gut zu durchgrünen.  
Diese Durchgrünung soll durch die Festsetzung einer Ortsrandbegrünung noch verstärkt werden.  
Für Neuanpflanzungen sind landschaftsgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

**07. Anzahl der Wohneinheiten**

In den geplanten Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Mit der Beschränkung der Wohneinheiten soll der „dörfliche Charakter“ von Schwaigen erhalten bleiben.  
Es sollen familiengerechte Wohnhäuser mit größeren Wohnungen entstehen. Der Bau von Kleinwohnungen wie Appartements und der damit verbundene steigende PKW-Verkehr sollen vermieden werden.

**08. Verkehrsflächen, Stellplätze**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Lahneweg, der von der Angerstraße ausgeht.

Die Straßenbreite ist zwischen 5,50 m und 6,00 m geplant. Am Ende der Erschließungsstraße ermöglicht ein ausreichend dimensionierter Wendehammer die Möglichkeit zum Wenden. Entlang des Lahneweges sowie im Einfahrtsbereich der neuen Erschließungsstraße sind zusätzliche öffentliche Parkplätze ausgewiesen, da es sich gezeigt hat, daß wegen der sehr geringen Straßenbreiten der umliegenden Straßen verstärkt Stellplätze benötigt werden.

Der Stauraum vor Garagen und die Stellplätze dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt oder abgesperrt werden. Sie sind in begrünter Bauart (Schotterrasen, Rasenfugen, Pflaster usw.) anzulegen.

Die Stromversorgung erfolgt durch e-on, Bayern.

Die Wasserversorgung sind durch die jeweiligen Anschlüsse an die Gemeinde Schwaigen sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluß an die gemeindliche Abwasseranlage.

Die Müllabfuhr ist sichergestellt.

**09. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist seit 01.01.2001 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden (§ 1a Abs. 2 und Abs. 3 des Baugesetzbuches – BauGB, § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG).

Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Bei der Art der Nutzung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

Die Schutzgüter in Bezug auf Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild werden ausreichend berücksichtigt.

Die Frage der Eingriffsregelung wurde in Betracht gezogen.

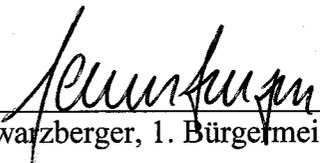
Nach Überprüfung o.g. Aspekte ist kein weiterer Ausgleichsbedarf vorhanden.

**10. Bindung an den Flächennutzungsplan**

Der Planentwurf entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan.

**Gemeinde Schwaigen, 20. August 2003**

**Geändert am 15.12.2003**

  
\_\_\_\_\_  
Schwarzbberger, 1. Bürgermeister

  
\_\_\_\_\_  
Wolfgang Utz, Architekt