

B E G R Ü N D U N G
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan des Marktes Markt Schwaben

"MOOSÄCKER"

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Moosäcker" liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München - Genehmigung Dezember 1979.

Die 2. Änderungen des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit im Verfahren.

Der Bebauungsplan "Moosäcker" wird in die 2. Änderung eingebunden.

Die Regierung von Oberbayern gibt zu erkennen, daß der Bebauungsplan in der vorliegenden Form als aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

B. Örtliche und räumliche Situation

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand des Marktes Markt Schwaben in ca. 200 m Entfernung zum Marktplatz.

Begrenzt wird das neue Baugebiet im Süden durch die Loderergasse, im Norden durch den Gemeindefriedhof und im Westen durch Einzelhausbebauung bzw. durch die Friedhofallee. Die östlichen Anschlußflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteilflächen der Gemarkung Markt Schwaben:

433/T, 435, 435/2, 437/T, 438/T, 438/2,

Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt rd. 22.300 m². Das Gelände ist annähernd eben. Die Fläche gliedert sich dabei folgendermaßen auf:

Gesamtgrundstücksfläche	rd. 22.300	m ²
Öffentliche Straßen und Wege:	rd. 2.150	m ²
Für die Geschoßfläche anrechenbare Grundstücksfläche:	rd. 20.150	m ²

Weiter ist in den Geltungsbereich der Straßenverlauf der Schützenstraße auf den Flurstücken 415/1, 415/4T und 250/T aufgenommen.

Die Flächen sind aus amtlichen Flurkarten ausgemessen, exakte Flächenangaben sind erst nach amtlicher Vermessung möglich.

C. Geplante bauliche Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist keine Bebauung vorhanden.

Bebaut werden sollen Teilflächen der Flurstücke Nrn. 435 und 437. Die als Schrebergärten genutzten Flurstücke Nrn. 438 und 438/2 sowie ein 30 m breiter, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Friedhof verlaufender Grundstücksstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Dieser Grundstücksstreifen betrifft die Flurstücke Nrn. 435/2 bzw. 435.

Aus Immissionsschutzgründen ist zu dem bestehenden Stallungsgebäude auf dem Flurstück Nr. 433, östlich des Baugebietes ein Schutzstreifen von rd. 115 m bis zu den geplanten Gebäuden des Bebauungsgebietes erforderlich.

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GFZ 0,48

Maßgebend ist die Geschoßfläche von 9.600 m², die nicht überschritten werden kann.

Die Geschoßwohnungen sind mit Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und einem Dachgeschoß als Vollgeschoß geplant. Die Dachneigung von 46 - 47° und Satteldach sind den ortstypischen Gegebenheiten angepaßt.

2. Anzahl der Wohnungen:

Die Bebauung ist in vier Einzelbaukörper gegliedert. Um eine Auflockerung und damit kleinteilige Wirkung der Baukörper zu erzielen ist eine Gliederung der Gebäude in den Festsetzungen zum Bebauungsplan festgelegt.

Insgesamt sind bei einer Geschoßfläche von rd. 9.600 m² rd. 110 Wohnungen in unterschiedlichen Größen vorgesehen. Davon sind 5 Stück als Behindertwohnungen und rd. 20 % der Geschoßfläche als Sozialwohnungen zu errichten.

3. Stellplätze:

Für das Baugebiet ist eine Tiefgarage geplant. Bei einem Stellplatzschlüssel von 1,5 sind 135 Stellplätze

in der Tiefgarage und 30 Stellplätze oberirdisch vorgesehen.

4. Grünflächen:

Es schließen sich dreiseitig intensive Grünzonen um die Bebauung; im Norden zum Friedhof, im Osten zum Ortsrand und im Süden zu bestehender Bebauung.

Südlich des Friedhofs:	rd. 4.000 m ²
Bestehende Kleingartenanlage:	rd. 4.600 m ²
Ortsrandbegrünung Osten:	rd. 2.600 m ²

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Bereich der bestehenden Kleingartenanlage eine Umwandlung von Wohngebiet in Kleingartenanlage.

Die Kleingartenanlage bleibt daher in ihrer jetzigen Form bestehen.

Die Grünzone südlich des Friedhofs stellt eine Pufferzone zur geplanten Bebauung dar und setzt das Grün des Dreiecks Erdinger Straße/ Schützenstraße/ Schießstättenweg, Flurstück Nr. 250 fort.

Zur Abrundung dieser beiden Grünzonen und um eine angemessene Ortsrandbegrünung zu gewährleisten ist im Osten des Grundstücks eine rd. 30 m breite Streuobstwiese geplant.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Grünordnungsplan "Moosäcker" festgelegt.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein Bodengutachten wird erstellt.

E. Erschließung

Das Baugebiet wird durch einen 6,00 m breiten verkehrsberuhigten Bereich, der rechtwinkelig an die Friedhofallee anschließt, erschlossen. Der verkehrsberuhigte Bereich verläuft durchschnittlich 20 m südlich, parallel zur Grundstücksgrenze zum Friedhof in West - Ost Richtung auf eine Länge von rd. 135 m mit einem anschließenden Wendebereich.

Ein Teil der Gebäude wird durch einen Wohnhof oder 3,00 m breite, private Erschließungswege erschlossen. Der Wohnhof bzw. die Erschließungswege sind so auszubauen, daß Kranken-, Reinigungs- und Feuerwehrfahrzeuge nach Entfernen von Pollern o. ä. aus- und einfahren können. Für den übrigen Verkehr sind diese Bereiche nicht geöffnet.

Die Erschließung ist gesichert, ein Erschließungsvertrag ist in Vorbereitung.

Die vollständige Erschließung wird durch Vertrag auf die Fa. GFUG, Gesellschaft für Unternehmensberatung und Gewerbeförderung mbH, Anzing, übertragen.

Die Verlegung des bestehenden Kanales wird berücksichtigt.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die öffentlich Müllabfuhr. Entsprechende Müllsammelplätze sind einzuplanen.

Für die bestehende Schützenstraße ist ein einseitiger Gehweg und ein verkehrsgerechter Einmündungsbereich in die Staatsstraße 2080 geplant.

F. Bauordnende Maßnahmen

Rd. 20 % der Geschoßfläche werden im sozialen Wohnungsbau errichtet.

Rd. 80 % der Geschoßfläche werden als Eigentumswohnungen errichtet.

Ein Kinderspielplatz in erforderlicher Größe ist vorgesehen.

G. Verwirklichung der Planung

Die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen sowie die Bebauung sollen in einem Bauabschnitt erfolgen.

Zorneding, 6.6.1989

geändert 12.9.1989

5.12.1989

5.6.1990

Markt Schwaben, 6.6.1989

geändert 12.9.1989

5.12.1989

5.6.1990


.....
Entwurfsverfasser
Irene Ziepl
Dipl. Ing. (FH) Architektin


.....
Gründerordnung
Gerhard Kowolik
Dipl. Ing. freier
Landschaftsarchitekt