

# Dritte Ausfertigung

## Begründung zum Bebauungsplan

### der Gemeinde Schonstett

für das Baugebiet: „Kampenwandstraße“

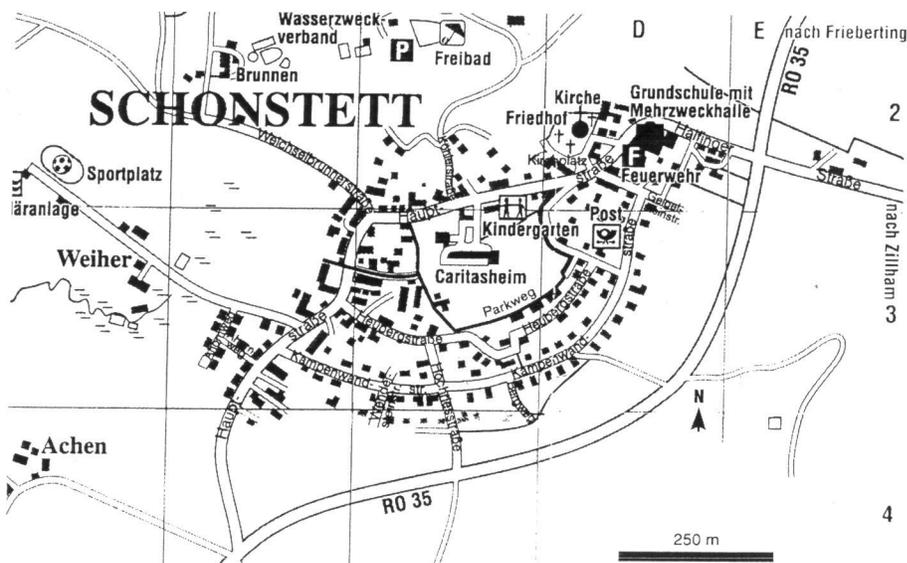
umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

**Planung:** Planungsbüro Fink GmbH  
Zillham 10  
83137 Schonstett  
Tel. (0 80 75) 13 64

Fertigstellungsdaten:

vom: 26.07.2002

Überarbeitet 17.03.2003



ausgefertigt am 02 APR. 2004



1 Bürgermeister

### A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Schonstett entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6.1974 – MABl S. 467) besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

### B) Lage, Grösse und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt ca. 550 m südwestlich des Ortskerns von Schonstett. Im Süden, Westen, Norden und Osten grenzt es an die vorhandene Ortsbebauung an.  
Das Baugebiet hat eine Grösse von 0,5252 h.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Volksschule	ca. 700 m	Kirche	ca. 560 m
Bushaltestelle	ca. 550 m	Versorgungsläden	ca. 100 m

Das Gelände ist eben.

### C) Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung nach BauNVO	Bruttofläche
WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,3184 h
MI – Mischgebiet	0,2068 h
2. Im Baugebiet sind vorgesehen:  
10 II geschossige Wohngebäude mit 14 Wohneinheiten  
20 Garagen-Stellplätze.
3. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (gesamter Geltungsbereich)	0,5252 h (1) = 100,0 %
aufgeteilt in:	
Netto-Wohnbauland	0,4649 h = 88,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,0422 h = 8,0%
Private Verkehrsfläche	0,0181 h = 3,5 %

Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von ca. 20 Wohnungen je h Brutto-Baufläche (1).

#### **D) Bodenordnende Massnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmässig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemässe Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) *nicht* erforderlich.

#### **E) Erschliessung, Finanzierung**

1. Das Baugebiet erhält über die vorhandenen Gemeinde- und Siedlungsstrassen Anschluss an das bestehende Wegenetz.
2. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Schonstett.  
Der Anschluss ist ab ca. Frühjahr 2003 möglich, Kanalnetz im Trenn-System.  
Die Oberflächenwasser sind in den gemeindlichen Regenwasserkanal zu bringen. Ein Gutachten liegt vor.
3. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU-Schonstett. Der Anschluss ist ab ca. Frühjahr 2003 möglich.
4. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim.
5. Die Erschliessung ist durch entsprechende Dienstbarkeiten auf der vorgegebenen Fläche zu sichern.

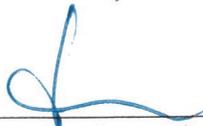
#### **F) Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

1. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher nicht erforderlich.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Massnahmen getroffen werden:
  - a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren – Bebauungsplan
  - b) Projektierung der Erschliessungsmassnahmen für Strassen, Kanal und Wasser.

#### **G) Weitere Erläuterungen**

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Beseitigung des landwirtschaftlichen Gebäudes inklusive Nebengebäude/-anlagen ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Sonstige Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (Ziffer A 1.6) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörfliche Ortsrandbebauung nicht einfügen.

Schonstett, 17.03.2003



Planungsbüro Fink GmbH

Schonstett, **17. 03. 03** .....



1. Bürgermeister

~~Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäss § Abs. 2  
BauGB vom ..... mit ..... in Schonstett, Rathaus Zimmer .....  
öffentlich ausgelegt.~~

Schonstett, .....

1. Bürgermeister