

B E G R U N D U N G

(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Wessobrunn besitzt keinen Flächennutzungsplan. Der Ortsteil Forst ist geprägt von weitverzweigter Splitterbebauung. Der Schwerpunkt liegt in der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Bautätigkeit ist gering. Neue Baugebiete werden nur für den örtlichen Bedarf ausgewiesen.
2. Ein Flächennutzungsplan erscheint daher nicht unbedingt erforderlich, da der Bebauungsplan ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 (2) BBauG).
3. Zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung hat die Gemeinde die Aufstellung dieser Bebauungsplanerweiterung beschlossen, da die Bau-parzellen des am 14.03.1978 genehmigten Bebauungsplanes Templhof ver-griffen sind.
4. Die in der Erweiterung erfaßten Grundstücksflächen werden für den ört-lichen Bedarf nach dem "Weilheimer Modell" gesichert bzw. die Gemeinde tritt als Zwischenkäufer auf.
5. Die Gemeinde hat am 10.03.1980 die Kreisplanungsstelle mit der Ausarbeitung eines Entwurfes beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt im Ortsteil Forst nahe beim Zentrum St. Leonhard. Es grenzt unmittelbar östlich an den genehmigten Bebauungsplan Templhof an.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,55 ha. Das Gelände ist nahezu eben.
3. Der Untergrund besteht aus lehmigem Kies. Der Grundwasserstand beein-trächtigt die Bebauung nicht.
4. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden. Das Gelände wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

C) Geplante bauliche Nutzung

Das Bauland wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Im Geltungsbereich sind 4 Grundstücke mit freistehenden Häusern vom Typ I+D vorgesehen.

Da diese Zeile den bleibenden Ortsrand darstellt, soll durch den Haustyp I+D ein gefälliger Übergang von den II-geschossigen Häusern des bestehenden Baugebiets zur freien Landschaft erreicht werden. Gleichzeitig wird eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Der Bebauungsplan läßt durch die großzügige Festsetzung der Baugrenze genügend Spielraum für die Unterbringung der Garagen und ermöglicht einen individuellen Gestaltungsspielraum der einen monotonen Gesamteindruck vermeiden hilft.

Flächenverteilung:

| | | |
|------------------|----------------|----------------|
| Nettowohnbauland | 0,43 ha | (72 %) |
| Verkehrsflächen | 0,12 ha | (22 %) |
| Geltungsbereich | <u>0,55 ha</u> | <u>(100 %)</u> |

D) Erschließung

1. Das Baugebiet wird über Gemeindestraßen erschlossen. Bis zur Verwirklichung des Rings ist eine vorläufige Umkehr anzulegen.
2. Die Stromversorgung obliegt den Isar-Amper-Werken.
3. Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde sichergestellt.
4. Die Abwässer werden über Einzelkläranlagen in den Untergrund eingeleitet.
5. Das Baugebiet wird an die Müllabfuhr angeschlossen.

E) Erschließungskosten

Für den Anschluß an die Wasserversorgung werden Beiträge auf der Grundlage der Satzung erhoben. Hausanschlußleitungen gehen zu Lasten des Bauwerbers.

Straßen, Gehsteige und Beleuchtung werden aufgrund der tatsächlich angefallenen Kosten abgerechnet. 90 % der beitragsfähigen Erschließungskosten können von der Gemeinde auf die Anlieger umgelegt werden. Für die Herstellung der Straßen, Gehsteige und Beleuchtung ist überschlägig mit ca. 11 - 12.-- DM Erschließungskostenbeitrag pro qm Nettobaufläche zu rechnen.

F) Nachfolgelasten

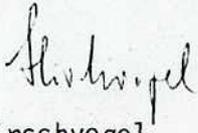
Nachfolgelastenbeiträge können von der Gemeinde erhoben werden.

Wessobrunn, den
Gemeinde Wessobrunn

.....
Bürgermeister

Aufgestellt:

Weilheim i. OB, 20.03.1980
KREISPLANUNGSSTELLE



Hirschvogel
TA