

## **2. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern Wessobrunn“**

# **Begründung**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

### **A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeinde Wessobrunn besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan vom 18.05.1994. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Wessobrunn“ – 2. Änderung ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen und bleibt von der 2. Änderung unberührt.

Am 28.01.2014 hat der Gemeinderat Wessobrunn die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Wessobrunn“ beschlossen.

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die textlichen Festsetzungen, so dass die Planteile unverändert bleiben.

### **B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebietes**

Die 2. Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Wessobrunn“.

### **C. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Planungserfordernis)**

Um der steigenden Nachfrage nach kostengünstigen und auch kleinen Wohnungen im Ortskern Wessobrunn nachzukommen, wurde mittels der 1. Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit geschaffen, in Ausnahmefällen in den Bestand von Wohngebäuden weitere Wohneinheiten einzubauen.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die bestehende Koppelung der Anzahl der Wohneinheiten an die Größe des Baugrundstücks teilweise zu ungewollten Härten führt und somit das Planungsziel nicht im erwünschten Umfang erreicht wird.

Aufgrund dessen hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, diese Festsetzung zu ändern.

§ 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung enthält Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Demnach betragen in einem Dorfgebiet die maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

In Anlehnung an bestehende, neuere Planungen und unter Wahrung der dörflichen Struktur hat der Gemeinderat beschlossen, mit der 2. Änderung des Bebauungsplans eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 festzusetzen.

## D. Geplante bauliche Nutzung:

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben auch für die 2. Änderung rechtswirksam.

Geändert wird der Textteil des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sachbereich Städtebau, vom 13.05.2014, wie folgt:

1. Die textliche Festsetzung Buchstabe A Ziffer 3 erhält folgenden Wortlaut:

***„3. Maß der baulichen Nutzung***

***3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5.***

***Hinweis:***

***Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksflächen bleiben Flächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, außer Ansatz.***

***3.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 5 festgesetzt.***

***Hinweis:***

***Bestehen bereits mehr Wohnungen als zulässig sind, so haben diese Bestandschutz.“***

2. Buchstabe B wird um die Ziffer 16 mit folgendem Inhalt erweitert:

***„Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen Textteils des Bebauungsplanes unter Einarbeitung der 2. Änderung. Die Planteile I (Nord) und II (Süd) bleiben hiervon unberührt.“***

## **E. Hinweise und Empfehlungen**

Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen Textteils des Bebauungsplanes unter Einarbeitung der 2. Änderung. Wie bereits oben erwähnt bleiben die beiden Planteile I (Nord) und II (Süd) unverändert.

Gemeinde Wessobrunn, 05.06.2014



**Helmut Dinter**  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt: 23.04.2014**

**Geändert: 28.05.2014**