

Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Wohngebiet „Schmuzerstrasse“ der Gemeinde Wessobrunn

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Wessobrunn besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (RE vom 21.01.1993, 420-4621 WM 32-1).
Dieser Flächennutzungsplan wurde am 18.05.1994 bekanntgemacht.

Am 10.09.2007 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wessobrunn beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 272/5 aufzustellen.

Die Gemeinde steht unter großem Druck, geeignetes Bauland für die einheimische Bevölkerung auszuweisen. Mit der Schaffung des Wohngebietes „Schmuzerstrasse“ sollen auf dem gemeindeeigenen Grundstück drei kleine Bauparzellen entstehen wobei die Bebauung mittels eines einfachen Bebauungsplanes geregelt wird.

B.) Lage, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes

Lage, Größe: Der Geltungsbereich umfasst ca. 3.300 m² und ist im Norden durch die historische Klostermauer, im Süden und Osten durch bestehende Bebauungen und im Westen durch privates Grünland begrenzt.

Höhenentwicklung: Bei dem Gebiet handelt es sich um weitgehend ebenes Gelände.

Beschaffenheit des Untergrundes: Ein Baugrundgutachten wurde nicht in Auftrag gegeben. Auf Grund der Erkenntnisse vor Ort ist mit schlechtem Baugrund zu rechnen, insbesondere was die Sickerfähigkeit des Geländes anbelangt.

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Auf Grund der zu erwartenden unterschiedlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird empfohlen, für die jeweils zu beplanenden Grundstücke ein eigenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Im Geltungsbereich ist kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden

C.) Geplante bauliche Nutzung:

Das Bauland wird als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzung nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3, sowie Abs. 3 wird nicht zugelassen.

Im Baugebiet gilt offene Bauweise.

Das gesamte Gebiet ist durch eine zweigeschossige Bauweise bestimmt.

D.) Städtebau

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes "Schmutzerstrasse" soll die Bebauung insbesondere im Bezug zum historischen Ambiente geregelt werden. Die Festsetzungen des angrenzenden Ortskernbebauungsplanes wurden insoweit übernommen, als Sie für die geplante Bebauung notwendig erschienen.

Durch die Ausweisung sollen drei Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten entstehen, die sich an dem Charakter der umgebenden Bebauung orientieren sollen. Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung bemisst sich gemäß § 34 BauGB, somit ist es nicht erforderlich das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen.

Es wurden Bauräume durch Baugrenzen festgesetzt. Auf die Bestimmungen des Nachbar- und Brandschutzes ist dabei Rücksicht zu nehmen.

Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in der jeweils geltenden Fassung sind anzuwenden.

Durch eine Abstand von 15m zur historischen Klostermauer wird dem Denkmal Rechnung getragen und das Ensemble nicht gestört.

Für die äußere Gestaltung der Gebäude wurden unter Punkt 6.3 bis Punkt 6.7 gestalterische Festsetzungen getroffen um dem Charakter des Ortsbildes zu bewahren.

Da bei dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich eine bestehende Innenfläche überplant wird, sind weitergehende, grünordnerische Festsetzungen unnötig und keine weiteren Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig.

Das anfallende Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf den Grundstücken versickert werden. Ist dies nicht oder nur langsam möglich, so sollte die Ableitung in den Ortskanal nur über die Vorschaltung von Rückhalteeinrichtungen wie Rigolen, Gartenteiche oder Zisternen, etc.) erfolgen

Im Bebauungsplan wurde hinsichtlich der ausübenden Landwirtschaft ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

E.) Ver- und Entsorgung, Erschließung

Das Gebiet erhält eine private Zufahrt über die bestehende Erschließungsstrasse (Schmuzzerstrasse).

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch den Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

F.) Hinweise

Bei Kompostierung von Speiseabfällen sollten ausschließlich geschlossene Anlagen verwendet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass von allen landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie von den Hofstellen mit Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen ist.

G.) Naturschutz

Grünordnung und Eingriffs- Ausgleichsregelung

Eine Bewertung sowie die Anwendung der Eingriffs- Ausgleichsregelung ist nicht zu veranlassen, da bei dem vorliegenden Planentwurf ausschließlich bestehende Flächen überplant werden und das Verfahren nach dem § 13a des BauGB durchgeführt wird.

Gemeinde Wessobrunn
den

Planung
Schongau, den

H. B. Lang
Bürgermeisterin

Architekturbüro
Hörner