

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

zum einfachen Bebauungsplan
„Sebastian-Jaud-Straße / Teilbereich Haider Straße“
der Gemeinde Wessobrunn, Ortsteil Haid

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Wessobrunn hat in Ihrer Sitzung vom 22.01.2001 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
2. Die Gemeinde Wessobrunn besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 18. 05.1994. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, Dorfgebiet und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Einstufung, damit ist das Entwicklungsgebot beachtet.
3. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die Bögl Planungs-GmbH, Obere Stadt 96, 82362 Weilheim i. OB beauftragt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebietes

1. Das Plangebiet liegt im Süd-Westen des Ortsteils Haid.
Es ist umgrenzt:
 - im Norden von der Haider Straße
 - im Westen von der Sebastian-Jaud-Straße
 - im Süden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ganz oder teilweise folgende Grundstücke der Gemarkung Wessobrunn:
251/1, 251/2, 252/2, 28/1, 27/6, 27/7, 27/3, 27/4, 27/5, 27/2, 27/1, 27, 25, 28/2, 28, 28/3, 21, 23, 33, 35, 39, 288, 261, 260, 259, 257, 256, 255, 254, 253.
3. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 3,36 ha.
4. Die Grundstücke sind größtenteils eben.
5. Die vorhandene umliegende Bebauung ist maximal zweigeschoßig. Die überwiegende Nutzung dient dem Wohnen und der Landwirtschaft.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Der gesamte Geltungsbereich ist überwiegend bebaut. Es herrscht eine dörfliche Struktur mit Hofstellen und siedlungsartige Einzelhausbebauung.

Die landwirtschaftlichen Betriebe sind durch relativ große Baumassen mit verhältnismäßig geringer Wohnnutzung geprägt. Die Umstrukturierung in der Landwirtschaft führt zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf die Dorfmitte durch Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz bzw. Verdichtung der Bebauung.

Beides hat – insbesondere durch die Folgeerscheinungen der dichteren Wohnnutzung (Garagen, Stellplätze, etc.) sehr negative Auswirkungen auf das dörfliche Ortsbild, so daß hier ein verträglicher Kompromiß zwischen Maximalnutzung und angemessener Nutzung gefunden werden muß.

Ohne eingreifende Regelungen würden aus manchen Bauernhöfen „Wohnblöcke“ werden, was zu einem völligen Verlust der gewachsenen Dorfstruktur führen würde. Auch die immer noch zahlreich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe müßten durch die mehr und mehr einengende reine Wohnstruktur erschwerte Betriebsbedingungen ertragen.

Dies könnten Nutzungsbeschränkungen sein, die letztendlich zur Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes führen können.

2. Aus diesen Gründen und um eine wesentliche Verdichtung der Bebauung zu vermeiden und größere Grünflächen zu erhalten, wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten festgesetzt.

Gleichfalls wurde die max. zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper festgesetzt. Diese wurde ermittelt im allgemeinen Wohngebiet über eine Grundflächenzahl von 0,18.

Im Dorfgebiet wurde den vorh. Grundflächen der Althofstellen eine ausreichende Erweiterung zugestanden.

Den Fl.Nr. 28 und 28/3, die ein Gewerbe beinhalten, wurde eine größere Grundflächenzahl von 0,20 zugrundegelegt.

3. **Beschränkung der WE**

Die Wohnnutzung soll sich nur soweit entwickeln, daß die Gebietsstruktur und der Gebäudetypus erhalten werden können.

Wichtig für die Verteilung der Wohneinheiten ist die Gleichbehandlung der einzelnen Grundeigentümer. Deshalb wurde als Grundlage für die Ermittlung der höchstzulässigen Wohneinheiten die Grundstücksgröße gewählt. Die Wohneinheiten werden in Bezug auf diese Grundstücksgröße festgesetzt.

Innerhalb der Nutzungsbereiche wird für alle Wohngebäude folgende Verteilung der Wohneinheiten festgelegt:

Je vollendete 375 m² Grundstücksfläche ist in Wohngebäuden 1 Wohneinheit zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 5 festgesetzt.

In der Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten sind die bereits vorhandenen Wohneinheiten und Wohnungen, die durch einen Dachgeschoßausbau entstehen, enthalten. Bestehende Wohnungen haben Bestandschutz.

4. **Mindestgrundstücksgröße**

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Aufteilung der Restflächen in mehrere kleinere Baugrundstücke zu vermeiden, deshalb wurde für die künftige Teilung eine Mindestgröße von 650 m² festgesetzt. Die Grundstücke Flur-Nr. 27/3, 27/7 und 28/1 erfüllen diese Festsetzung nicht. Allerdings besteht auf den Grundstücken nach § 30 BauGB Baurecht. Im Dorf soll kein eng bebauter Siedlungscharakter entstehen. Der Planungswille der Gemeinde zielt auf die Erhaltung der großzügigen Grundstücksflächen mit möglichst viel grünem Umfeld, wie es im Dorfkern vorgegeben ist.

5. Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten sollen sich harmonisch in das Gestaltungsbild des Dorfes einfügen und deutlich von der „Einheitsgestaltung“ der reinen Neubausiedlung unterscheiden. Dies gilt nicht nur für den Baukörper selbst, sondern in gleichem Maße für das Umfeld (Nebengebäude, Hofflächen, Garten, Zäune, Verkehrsflächen, Schaufenster usw.).

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig und müssen im Bereich der Althofstellen ins Hauptgebäude integriert werden. Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstellen ist die langgestreckte Grundform des Bestandes zu erhalten.

Diese städtebaulichen Ziele werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

D. **Grünordnung**

1. Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, bzw. zulässig waren. Diese Voraussetzung erfüllt die Gemeinde Wessobrunn, durch bereits bestehendes Baurecht nach §§ 30 und 34 BauGB im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

2. Die Grünordnung beschränkt sich somit auf die landschaftsplanerischen Standards, diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.
3. Im Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen landwirtschaftlichen Fläche ist eine Verdichtung durch zusätzliche Bebauung nicht erwünscht, weil der dorfangerartige Charakter (Obstgarten) dieser Grünfläche erhalten bleiben soll.

E. Erschließung

1. Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig ausreichend erschlossen.
2. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
3. Die häuslichen Abwasser werden der örtlichen Kanalisation zugeführt.
4. Das Baugebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreis Weilheim-Schongau angeschlossen.

Aufgestellt

Weilheim, den 12. März 2001

I. d. Fassung vom 26. März 2001

I. d. Fassung vom 02. April 2001

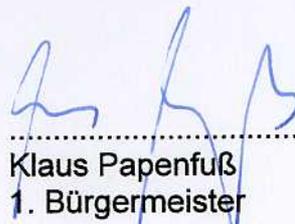
I. d. Fassung vom 11. Juni 2001

I. d. Fassung vom 01. Okt. 2001

Gemeinde Wessobrunn, den *16. 10. 01*

Bögl Planungs-GmbH
Weilheim


.....
Architekt Manfred Bögl


.....
Klaus Papenfuß
1. Bürgermeister