

Bebauungsplan "Baderweg"
Gemeinde Wessobrunn, Landkreis Weilheim-Schongau

B E G R Ü N D U N G
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Gemeinde Wessobrunn besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet (W) ausgewiesen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Gebietseinstufung, das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
3. Zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung hat die Gemeinde Wessobrunn die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die im Geltungsbereich enthaltenen Bauparzellen werden für den örtlichen Bedarf gesichert (Weiheimer Modell). Der Bebauungsplan wird nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz aufgestellt.
4. Der Auftrag für die Planausarbeitung wurde der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau übertragen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Gebiet liegt am südlichen Ortsausgang direkt an der Staatsstraße St. 2057 außerhalb der amtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Weilheim. Die Topographie des Geländes ist im nördlichen Bereich bewegt. Das Gelände fällt zum Katzengraben stark ab. Deshalb haben die zwei nördlichen Gebäude eine zwingende Festsetzung für die Firstrichtung parallel zum Hangverlauf. Die drei südlichen Häuser haben ebenfalls eine zwingende Firstrichtung, parallel zur Staatsstraße St. 2057 und zum Lärmschutzwall/Wandkombination.
2. Die Flurnummer 192 ist im Besitz der Gemeinde Wessobrunn. Der Lärmschutzwall wird von der Gemeinde im Zuge der Erschließungsmaßnahme erstellt und in die angrenzenden Grundstücke integriert.

...

3. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 1,09 ha.
4. Der Untergrund besteht aus lehmigen Material.
Der Grundwasserstand liegt ca. 10 m unter der Geländeoberfläche.
5. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

C) Geplante bauliche Nutzung:

1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
2. Als Bebauung sind Einzelhäuser mit einem Geschöß (am Schallschutzwall), zwei Geschößen und einem Vollgeschöß mit Untergeschöß (im nördlichen Hangbereich) zulässig.

Flächenverteilung

Nettobaufläche	ca. 0,85 ha (78,0 %)
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 0,24 ha (22,0 %)</u>

Bruttobaufläche	ca. 1,09 ha (100 %)
=====	=====

Einwohner im Geltungsbereich

5 Parzellen mit 1 WE = 5 WE x 3 Personen = 15 Einwohner
4 Parzellen mit 2 WE = 8 WE x 3 Personen = <u>24 Einwohner</u>

39 Einwohner
=====

Dichte

39 Einwohner auf 0,85 ha Nettobaufläche entsprechend
= 46 Einwohner/ha
=====

D) Erschließung:

1. Das Baugebiet ist über einen Anschluß an die Staatsstraße 2057 und eine vorhandene Gemeindestraße verkehrsmäßig erschlossen. Die Gemeindestraße wird verlängert und mit einem Platz und zwei Wendehämmern ausgebaut.
2. Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Netz der Isar-Amper-Werke gesichert.
3. Die Wasserversorgung ist durch die bestehende zentrale Wasserversorgung sichergestellt.
4. Die Abwässer werden in 3 Kammer-Ausfaulgruben teilbiologisch gereinigt und über Sandfiltergräben dem Katzengraben zugeleitet.
Eine zentrale Abwasserentsorgung befindet sich in der Planung.
5. Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Aufgestellt:
Weilheim i. OB., 28.02.91
-Kreisplanungsstelle-
I.A.

J. Bilen
Bilen

12. SEP. 1994
Wessobrunn, den
Gemeinde Wessobrunn

[Signature]
.....
Bürgermeister

geändert: 16.03.94 Bilen *J. Bilen*

Bebauungsplan Wessobrunn Baderweg

Gehölzliste für die Lärmschutzwall bzw. -mauerbepflanzung:

- x Acer campestre = Feldahorn
- x Carpinus betulus = Hainbuche
- Cornus sanguinea = Roter Hartriegel
- Corylus avellana = Haselnuß
- Clematis vitalba = Wildclematis zur Berankung der Mauer
- Crataegus monogyna = Weißdorn
- Euonymus europaeus = Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare = Liguster
- x Prunus mahaleb = Steinweichsel
- Prunus spinosa = Schlehe
- Rosa rubiginosa = Wein-Rose

x = einzel zu pflanzende Kleinbäume;

die andern zu pflanzenden Sträucher immer als Gruppe zu 3-4 Stück.

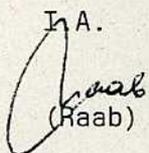
Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.

Pflanzgrößen für Sträucher 2 x v. 60-100 cm;

Pflanzgrößen für die Bäume 2 x v.o.B. 125-150 cm.

Weilheim, 9.11.1993

In A.



(Raab)

Wilfried Raab
Kreistachberater für
Gartenbau u. Landespflege