

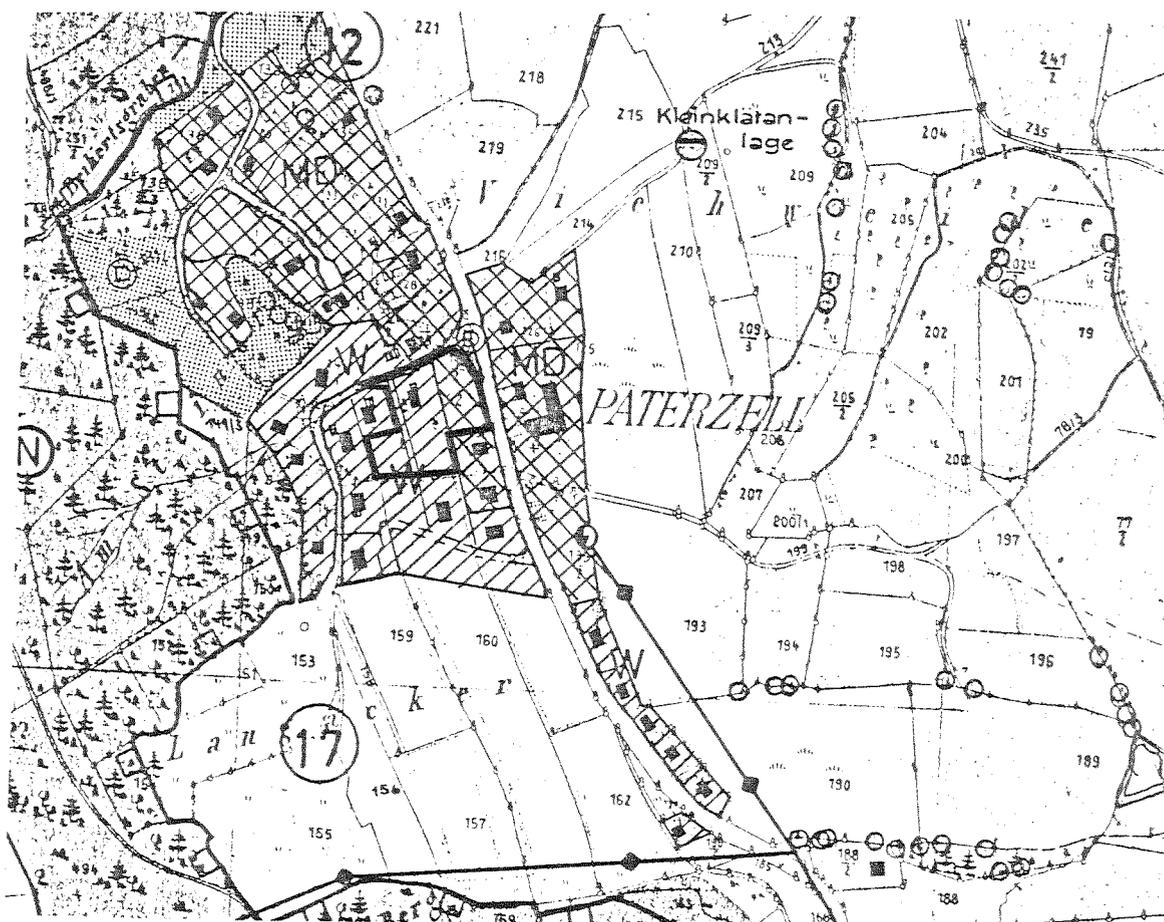
BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan "Paterzell - St.-Ulrichsweg"; Gemeinde Wessobrunn

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Wessobrunn besitzt z.Zt. noch keinen genehmigten Flächennutzungsplan.
Ein genehmigungsreifer Flächennutzungsplanentwurf liegt jedoch bereits vor. Die Bauflächendarstellung entspricht dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf.
2. Die Gemeinde Wessobrunn braucht dringend Bauflächen für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Zur Vermeidung einer Verzögerung soll der Abschluß des Flächennutzungsplanverfahrens deshalb nicht abgewartet werden. Bis zur Genehmigungsreife dieses Bebauungsplanes ist damit zu rechnen, daß die Flächennutzungsplangenehmigung jedoch vorliegt.
3. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Wessobrunn am 04.04.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Paterzell - St.Ulrichsweg" beschlossen. Der Auftrag zur Ausarbeitung des Planentwurfs wurde der Kreisplanungsstelle erteilt.
4. Die Planungsstelle hat dem Gemeinderat verschiedene Bebauungsskizzen vorgelegt. Dabei wurde das nun vorliegende Grundkonzept ausgewählt.



B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt im Ortskern von Paterzell
Es ist von bestehender Bebauung umgeben
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,53 ha.
Das Gelände steigt nach Westen zu an.
3. Der Untergrund besteht aus Tuff Lehm/Kies Material.
4. Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich in der Südostecke des Baugebietes und ist im vorliegenden Bebauungsplan als "zwingend zu erhalten" festgesetzt.
5. Das Gelände wurde bisher als Viehweide genutzt.
6. Die benachbarte Bebauung besteht überwiegend aus Kniestock- bzw. Hanghäusern.

C) Geplante bauliche Nutzung

Das Bauland wird als "Allgemeines Wohngebiet" bzw. "Dorfgebiet" ausgewiesen. Die gewünschte Entwicklung zu einer dörflichen Mischstruktur wird dadurch gegenüber einem "Reinen Wohngebiet" gefördert. Die Bauflächen werden jedoch überwiegend der Wohnnutzung dienen.

Der Bebauungsplan läßt durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung. Eine "monotone" Einheitsbebauung ist zu vermeiden. Die Text einschränkungen des Bebauungsplanes sollen lediglich die Einpassung sichern und Auswüchse verhindern.

Die Unterbringung von Garagen und Nebengebäuden ist nur innerhalb der Baugrenzen vorgesehen.

<u>Flächenverteilung:</u>	Nettowohnbau land	0,49 ha	(92,5 %)
	Verkehrs- und Grünflächen	0,04 ha	(7,5 %)
	Geltungsbereich	0,53 ha	(100 %)

Einwohner im Geltungsbereich:

4 Parzellen mit durchschnittlich 1,5 WE = 6 WE x 3 Pers. = ca. 18 Einwohner

Dichte:

18 Einwohner auf 0,49 ha Nettobau land entsprechen 37 Einw./ha (Nettodichte)

D) Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.
2. Die Stromversorgung obliegt den Isar-Amperwerken

3. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
4. Die Abwässer werden über Einzelkläranlagen in den Untergrund geleitet.
5. Das Baugebiet ist an die Müllabfuhr anzuschließen.

E) Erschließungskosten

1. Die Kosten für den Anschluß an die Wasserversorgung sind von den Bauherren auf der Grundlage der Satzung zu tragen.
2. Soweit die Abwasserbeseitigung nicht über die private Einzelanlage erfolgt, werden die Kosten von Gemeinschaftsanlagen anteilig auf die Benutzung umgelegt, soweit diese die Gemeinde erstellt und nicht eine Eigentumsgemeinschaft auf privater Basis.
3. Der finanzielle Aufwand für die Erschließung des Baugebiets wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die Bauparzellen umgelegt.

Wessobrunn,
Gemeinde Wessobrunn

Bürgermeister

Aufgestellt:

Weilheim i.OB, 10.04.1987
Planungsstelle



NADLER