

--- B E G R Ü N D U N G --- zum Bebauungsplan "Winklerweg"

A. Planerische Voraussetzungen

1. Die Gemeinde besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als DORFGEBIET - MD - ausgewiesen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Gebietseinstufung, das Gebiet wird als Dorfgebiet ausgewiesen.
3. Zur Deckung des dringenden einheimischen Bedarfs sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und nach dem direkten Erwerb des Baulandes nördlich des WINKLERWEGES durch die Gemeinde, wurde vom Gemeinderat am 13. November 1995 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (MaßnG) beschlossen und das Ingenieurbüro Dipl. Ing. E. Bernhard, Garmisch-Partenkirchen mit der Bauleitplanung beauftragt.
4. Die Bauparzellen sollen den Einheimischen nach einem Einheimischen-Modell zur Verfügung gestellt werden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand im Ortsteil -HAID- , grenzt westlich an die Haiderstraße, nördlich an die landwirtschaftlichen Grünflächen der Flure Nr. 594, 595 und 596, östlich an die Hofstelle der Flur Nr. 51 sowie an die landwirtschaftlichen Grünflächen der Flure Nr. 59 und 60, im Süden an die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke - Bereich des einfachen Bebauungsplanes E. Nach Norden steigt das Baugelände um ca. 3 -5 %, nach Osten fällt es um ca. 2 %.
2. Der Geltungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von ca. $A = 2,030$ ha. Auf den Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes entfallen $A_Q = 0,636$ ha, auf den Bereich des einfachen Bebauungsplanes ca. $A_E = 1,395$ ha.
3. Durch den sandig-lehmigen und damit undurchlässigen Untergrund im Bereich des Baugebietes ist keine Versickerung von Regen bzw. Oberflächenwasser möglich. Aus diesem Grund erfolgt die Einleitung des anfallenden Regen- bzw. Oberflächenwassers mit einem Regenwasserkanal DN 500 mm und über eine ca. 10 m lang und 1 m breit ausgebaute Ablaufstrecke auf Flur Nr. 60 in den HIRSCHGRABEN, der aufgrund seines Auencharakters natürliche Überstau- und Rückhaltemöglichkeiten bei Abflußextremen bietet.

C. Geplante bauliche Nutzung

Das Bauland mit den Parzellen Nr. 1, 3, 5, 7 (7a und 7b) und Nr.9 wird als Dorfgebiet ausgewiesen und soll ausschließlich den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken.

Die südliche Wohnbauzeile soll wegen der Beachtung des Rücksichtnahmegebotes gem. § 15 Bau NVO (Schutz der landwirtschaftlichen Betriebe vor Betriebsbeschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes für die geplante Wohnbebauung) zusammen mit der angrenzenden Hofstelle Flur Nr. 51 als Dorfgebiet verplant werden.

Für die Hofstelle soll ein "einfacher" Bebauungsplan aufgestellt werden, der nur die Anzahl der Wohneinheiten regelt. Dies geschieht aus besonderen städtebaulichen Gründen, denn bei einer eventuellen Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes soll eine zu dichte Wohnnutzung mit z.T. Kleinstwohnungen verhindert werden. Eine sehr dichte Wohnnutzung würde auch den Erhalt eines Dorfgebietes gefährden. Hinzu kommt, daß ein vorhandenes Wohngebiet in unmittelbarer Nähe der Hofstelle den landwirtschaftlichen Betrieb entweder zur Aufgabe oder zur Aussiedlung zwingen würde.

Die Bauparzellen sollen mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden.

Um einen besseren Übergang zur freien Feldflur herzustellen, ist eine Ortsrandeingrünung mit gruppenartiger Baum- und Strauchbepflanzung zwingend.

Flächenverteilung Qualifizierter Bebauungsplan

Nettobauland	ca. 0,563 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,073 ha

	ca. 0,636 ha

Einwohner im Geltungsbereich des Qualifizierten Bebauungsplanes

6 Parzellen mit durchschnittlich 2 WE = 12 WE x 3 Personen = 36 Einwohner

Dichte

36 Einwohner auf 0,563 ha Nettobauland entsprechen:
63 Einwohner pro ha (Nettodichte)

D. Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die vorhandene und nach der Erschließungsmaßnahme neu auszubauende Gemeindestraße - WINKLERWEG - mit Wendehammer (nach der EAE 85) erschlossen.
2. Die Stromversorgung obliegt der Isar-Amperwerke AG.
3. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

4. Das häusliche Schmutzwasser wird in 3-Kammer-Kläranlagen mit Bodenkörperfilteranlagen auf jeweils eigenem Grundstück mechanisch und biologisch vorgereinigt und so als Übergangslösung bis zum Anschluß an die geplante zentrale Kanalisation im Regen- bzw. Oberflächenwasserkanal über die Flur-Nr. 60 in den Hirschgraben eingeleitet.
5. Das Regen- bzw. Oberflächenwasser aus den nicht versickerungsfähigen Neubaugebietsflächen wird in einem Regenwasserkanal DN 500 mm mit ausgebauter Ablaufstrecke über Flur-Nr. 60 in den Hirschgraben eingeleitet.
6. Das Baugebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Aufgestellt:

Garmisch-Partenkirchen, den 18.10.1996

INGENIEURBÜRO
Dipl.Ing. Erwin Bernhard -VDI-
Bischofweg 16
82467 Garmisch-Partenkirchen

Wessobrunn, den 21.10.96

GEMEINDE WESSOBRUNN


Papenfuß
1. Bürgermeister