

**Aufstellung des Bebauungsplanes
„Baugebiet Ziegelbach“
1. Änderung
der Gemeinde Wessobrunn, Ortsteil Haid**

**Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB**

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Am 16.12.2002 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wessobrunn beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Ziegelbach" zu ändern und in gleicher Sitzung hierzu einen Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung gefasst.

Erforderlich wurde die Änderung, da die geplante Ausgleichsfläche mit ca. 3.500m² von der Gemeinde nicht erworben werden konnte.

Des Weiteren wurden von dem Grundstücksverkäufer zusätzliche Forderungen im Vorfeld der endgültigen Notarvereinbarung geltend gemacht, so dass der Geltungsbereich um einen weiteren Bauplatz erweitert werden musste.

Auf Grund von Anträgen künftiger Bauwerber wurden zudem die Dachneigung, die Wandhöhen und die Anzahl der maximalen Wohneinheiten angepasst.

B.) Lage, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes

Lage, Größe: Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,3 ha und ist im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Westen durch den bestehenden Feldweg und im Süden durch eine bestehende Bebauung begrenzt.

Höhenentwicklung: Bei dem Gebiet handelt es sich um deutlich hängiges Gelände, das nach Osten hin immer steiler zum bestehenden Ziegelbach abfällt. Innerhalb der geplanten Baugrundstücke ist mit einer Höhendifferenz bis zu 3,5m zu rechnen.

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.

C.) Geplante bauliche Nutzung:

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO, ausgenommen Nr. 5 Tankstellen, werden zugelassen.

Im Baugebiet gilt offene Bauweise, vorgesehen sind Einzelhäuser.

Im gesamten Gebiet ist eine zwei- und dreigeschossige Bauweise geplant. Durch das teilweise stark hängige Gelände ergeben sich zwangsläufig Untergeschosse als Vollgeschosse (siehe hierzu auch Teil D Städtebau).

D.) Städtebau

Aus siedlungsstruktureller Sicht soll mit dem Baugebiet "Ziegelbach" die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Haid im nord-östlichen Bereich eine Abrundung erfahren.

Auf Grund der speziellen Probleme innerhalb des Geltungsbereiches war es zudem notwendig einige Detailpunkte entsprechend zu regeln.

1. Durch die Hanglagen wurde es notwendig, für jedes geplante Gebäude in Bezug zur geplanten Strasse, eine eigene Höhenfestsetzung zu treffen und die Baufenster entsprechend auszubilden. Hierzu wurden bei den Häusern mit der Ordnungsziffer 5 – 7 Wandhöhen sowohl bergseitig als auch talseitig festgesetzt, um größere Geländeänderungen auszuschließen.

Der Forderung nach Garagenbaukörpern auch außerhalb der Baugrenzen bei den Hanghäusern (Ordnungsziffer 5-9) , konnte ebenfalls nur durch detaillierte Festsetzungstiefe Rechnung getragen werden. Es wurde die Oberkante des FFB festgesetzt und die genaue Lage. Um ein Hinauswachsen dieser Baukörper zu verhindern wurde die Stauraumtiefe zum öffentlichen Grund teilweise bis zu 3,0m reduziert.

Bei den Gebäuden mit den Ordnungsziffern 1 - 4 wurde auf Grund der deutlich flacheren Geländeneigung auf diese Festsetzungstiefe verzichtet, sodass hier Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Damit können zulässige Grenzgaragen entlang den östlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

2. Ebenfalls geregelt wurde die Bearbeitung des natürlichen Geländes. Um dem schwierigen Hangverlauf Rechnung zu tragen wurde eine Festsetzung für Böschungen, sowie ein Ausschluss von Stützmauern an den Grundstücksgrenzen definiert. Insbesondere dadurch sollen Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück vermieden werden.

3. Durch das geplante Konzept der Oberflächenentwässerung wurde eine Entwässerung der Regenwässer im öffentlichen Grund in Form einer Rigolen/Muldenlösung und verrohrter Form gewählt. Zunächst soll das Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück behandelt werden (Zisternen, Versickerung, Teiche, etc.). Der Überlauf kann dann an das öffentliche Regenentwässerungssystem angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers des Baugebietes erfolgt dann über ein offenes Gerinne in den Ziegelbach.

Der Antrag auf Einleitung wurde bereits beim WWA eingereicht.

4. Auf die Probleme zu den bestehenden Hofstellen wurde bereits in den vorangegangenen Verfahrensschritten deutlich eingegangen. Im Bebauungsplan wurde hinsichtlich der ausübenden Landwirtschaft ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die unmittelbar angrenzenden Hofstellen wurden bereits im Ortskernbebauungsplan Haid geregelt.

5. Im Zuge der Planungen des Strassenbaues wurden von der Familie Kölbl Bedenken bezüglich des nord-westlich gelegenen Bauplatzes geäußert. Herr Kölbl möchte unbedingt eine ungehinderte Zufahrt zu seinen, nördlich gelegenen, landwirtschaftlichen Flächen. Zudem ist die Tennenzufahrt zu seinem Anwesen durch den Strassenbau eingeschränkt. Über die ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche kann diese Zufahrt jedoch uneingeschränkt befahren werden.

E.) Ver- und Entsorgung, Erschließung

Das Gebiet erhält eine Zufahrt über die Haider Strasse. Hierin liegen bereits die wichtigsten Medien (Wasser, Abwasser) die für die Erschließung des Gebietes erforderlich sind.

Die innere Erschließung erfolgt über eine ca. 100m lange Anbindungsstrasse, abzweigend von der Haider Strasse. Von dieser Strasse ist eine ca. 150m lange Stichstrasse mit Wendemöglichkeit geplant. Zusätzlich ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Fußweganbindung in Richtung Osten konzipiert. Die festgesetzten Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Mischflächen ausgewiesen, so dass die Geh- und Fahrflächen eine Gleichberechtigung erhalten.

Der neu zu erstellende Kanal wird an das bestehende Leitungsnetz angebunden.

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 an den Hofstellen mit Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen ist.

In der Gemeinde Haid wird von mehreren Landwirten noch Weidegang betrieben, wo es zu Verkehrsbehinderungen und Straßenverschmutzungen kommen kann. Die Betriebe sind auf diese Wirtschaftsweise angewiesen und sie ist ortsüblich.

G.) Naturschutz

Grünordnung und Eingriffsregelung

Siehe Anhang Landschaftsarchitekturbüro Wurm

F.) Änderungen nach Abschluss des Verfahrens nach § 3 Abs. 1

Planteil

Die Ortsrandeingrünung wurde entsprechenden des ursprünglichen Planentwurfes wurde nachgetragen.

Unter Punkt 7 (Gestalterische Festsetzungen) wurden die Punkte 7.1, 7.2 und 7.5 redaktionell, entsprechend den Anregungen, überarbeitet.

Die Festsetzung 7.8 wurde gestrichen.

Unter den Hinweisen wurde der Absatz 6 gestrichen.

Das Baufenster der Nordöstlichen Parzelle wurde auf 12m verbreitert und der Bauraum der Garage auf 7,0m x 5,0m verbreitert.

Unter Punkt 8. wurden Festsetzungen zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung getroffen.

Begründung

Unter Punkt D.) Städtebau wurde eine Begründung zu der ausgewiesenen landwirtschaftlichen Fläche eingefügt.

In die Begründung wurde die Bilanzierung und das Ausgleichskonzept eingearbeitet.

G.) Änderungen nach Abschluss des Verfahrens nach § 3 Abs. 2

Im Planteil wurde der Begriff *Ausgleichskonzept* durch den Begriff *Ausgleichsbebauungsplan* ersetzt.

Gemeinde Wessobrunn
den 8.08.03


H. B. Lang
Bürgermeisterin

