

# **Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern Haid“ der Gemeinde Wessobrunn**

## **Begründung** nach § 9 Abs. 8 BauGB

### **A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeinde Wessobrunn besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan ( RE vom 21.01.1993, 420-4621 WM 32-1 ).

Dieser Flächennutzungsplan wurde am 18.05.1994 bekannt gemacht.

Für den Ortsteil Haid wird derzeit die dritte Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Am 9.04.2001 hat der Gemeinderat Wessobrunn die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Ortskern Haid“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst das Zentrum des Ortes. Die Flächen sind im Entwurf der dritten Änderung des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet und Fläche für Gemeinbedarf mit öffentlicher Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Gebietseinstufungen.

Die Gemeinde Wessobrunn hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen um auf die weitere Ortsgestaltung planerisch größeren Einfluss nehmen zu können.

Mit der Planausarbeitung wurde das Architekturbüro Hörner beauftragt.

### **B.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Das Planungsgebiet umfasst den Ortskern von Haid mit einer Größe von ca. 12,5 ha. Die im Anschluss an den Ortskern liegenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden befindet sich das Baugebiet „Winklerweg“, im Süd-Westen das Baugebiet „Sebastian-Jaud-Strasse“ und nördlich des süd-östlich gelegenen Planungsgebietes das Baugebiet „Am Ziegelbach“.

Im Ortskernbereich, insbesondere nördlich der Gemeinbedarfsfläche, ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. In der öffentlichen Grünfläche befindet sich zudem ein Gewässer.

Das im Geltungsbereich vorhandene Einzeldenkmal ist im Plan gekennzeichnet.

### **C.) Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Planungserfordernis):**

Der gesamte Geltungsbereich ist bis auf einige Baulücken überwiegend bebaut. Es herrscht eine dörfliche Struktur mit Hofstellen, aufgelassenen Hofstellen, die zum reinen Wohnen bzw. zum Teil gewerblich genutzt werden und reinen Wohngebäuden (Ein,- Zwei- und Mehrfamilienhäusern).

Die bestehenden Hof, - bzw. ehemaligen Hofstellen beinhalten eine relativ große Baumasse. Durch wachsenden Baudruck ist zu befürchten, dass diese Hofstellen mit einer großen Anzahl von Wohnungen ausgebaut werden.

Durch eine unregelmäßige Nachverdichtung durch den Ausbau dieser Hofstellen sowie durch Baulückenschließungen ergeben sich zahlreiche Probleme:

- Gefährdung der Gebietsstruktur durch unkontrolliertes Entstehen von reinen Wohngebäuden
- Veränderung des dörflichen Ortskernes
- Immissionsschutzprobleme zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Betrieben
- Belastung der gemeindlichen Infrastruktur durch Zweit - bzw. Ferienwohnungen
- Durch sehr dichte Wohnnutzung bei gleichzeitigem Rückgang der Landwirtschaft ist zu befürchten, dass sich der Ortsteil zur Auspendlergemeinde entwickelt.
- Durch bestehenden Baudruck unkontrolliertes Wachsen der Ortsränder in die Landschaft.
- Durch Nachverdichtung der Grundstücke wird das typische Ortsbild gefährdet.

Das Hauptziel der Gemeinde ist eine maßvolle und geregelte Entwicklung. Um dieses Ziel zu erreichen, hat der Gemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

#### **D.) Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung im Geltungsbereich**

##### **1. Beschränkung der Wohneinheiten:**

Um die dörfliche Struktur zu erhalten und familiengerechte Wohnungen zu schaffen, sowie die landwirtschaftlichen Betriebe und die Gewerbebetriebe in ihrem Bestand zu sichern und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen, wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten festgesetzt.

Die Wohnnutzung soll sich nur soweit entwickeln, dass ein gewerblich genutzter Anteil in der Größe verbleibt, der für die Wahrung des Dorfgebietes erforderlich ist.

Wichtig für die Verteilung der Wohneinheiten ist die Gleichbehandlung der einzelnen Grundeigentümer.

Aus diesem Grunde wurde als Grundlage für die Ermittlung der höchstzulässigen Wohneinheiten die Grundstücksgröße gewählt. Die Wohneinheiten werden dann in bezug auf die Grundstücksgröße festgesetzt.

Bei Grundstücken die über den Geltungsbereich hinaus reichen, wurde die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches ermittelt und im Planteil festgesetzt.

Je vollendete 375m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Diese Wohnungen können nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzten Bereiche errichtet werden.

Um die Größe zu ermitteln, war vorab die Struktur und Dichte des Ortes zu ermitteln. Dazu wurde für einzelne Grundstücke die Geschossfläche und die Geschossflächenzahl, bezogen auf den Baubestand, ermittelt.

Um zu große Wohnungszahlen zu vermeiden, wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf 5 je Hauptgebäude begrenzt.

Um eine Aufteilung der Grundstücke in viele kleinere Parzellen zu vermeiden wurde für künftige Teilungen eine Mindestgröße von 500m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften und 650m<sup>2</sup> für Einzelhäuser festgesetzt.

Als Doppelhäuser werden nur solche Haustypen angesehen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind.

Der Ausschluss von Hausgruppen entspricht der Eigenheit des Ortsteiles Haid, da diese eine ortsuntypische Bauform darstellen.

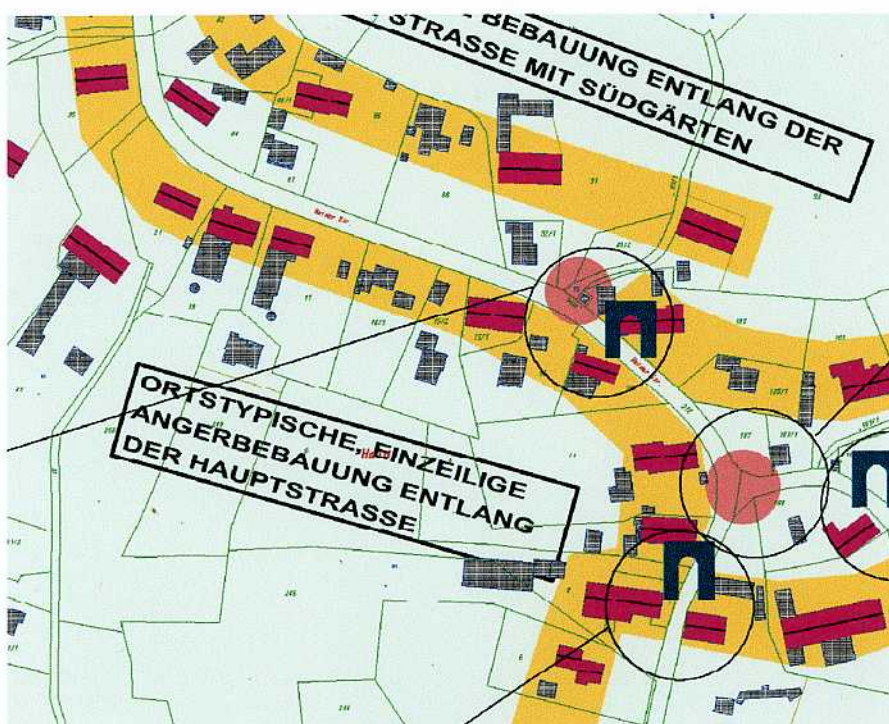
## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bemisst sich gemäß §34 BauGB. Um die städtebaulichen Ziele im Ortsteil Haid zu erreichen, ist es nicht erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Damit entsteht ein so genannter Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

## 3. Baugrenzen und Abstandsflächen:

Im Ortskern besteht eine weitgehend historisch gewachsene Dorfstruktur. Die der Planung vorangegangene Strukturanalyse, weist eine typische Ost-West Orientierung der landwirtschaftlichen Gebäude auf. Durch die Gebäudestellungen am südlichen Ortseingang und den Gebäuden Schloßbergstr. 2 und 7 entsteht zudem ein „torartiger“ Charakter der für das Ortsbild prägend ist. Diese wichtigen Gebäudestellungen werden durch Baulinien gesichert.

Südlich der Haiderstr., zwischen den Flurnummern 19 bis 13 zeigen sich ebenfalls für die Dorfstruktur erhaltenswerte Gebäudestellungen. Die hier entstandenen landwirtschaftlichen Gebäude haben sich an Ihrer Westgrenze situiert und bilden somit, auch durch ihren gleichen Abstand zur Dorfstrasse, eine für das Dorf bezeichnende Einheit. Um diese Ortstypik zu sichern wurden ebenfalls Baulinien verwendet. Dadurch wurde es notwendig im Bebauungsplan auf eine Einhaltung der Abstandsflächen für diese Gebäude zu verzichten. Eine Beeinträchtigung nachbarschützender Vorschriften (Belichtung und Belüftung) ist durch die vorgegebenen Baulinien nicht gegeben.



Für alle Gebäude sind Bauräume durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Soweit dies ortsplannerisch sinnvoll ist, werden größere Bauräume auch flurstücksübergreifend festgesetzt.

Auf Bestimmungen des Nachbar- und Brandschutzes ist dabei Rücksicht zu nehmen.

#### 4. Gestalterische Festsetzungen/Grünordnung, Naturschutz

Der dörfliche Ortskern wird durch eine Vielzahl von gestalterischen Details geprägt. Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten sollen sich in dieses Gestaltungsbild harmonisch einfügen und sich somit deutlich von Neubausiedlungen unterscheiden.

Dies gilt nicht nur für die Baukörper selbst, sondern in gleichem Maße für das Umfeld. Die Festsetzung zu den freistehenden Garagen und Nebengebäuden soll diesem Sachstand Rechnung tragen.

Bei den Festsetzungen zu den Grenzabständen bei den Garagenbaukörpern handelt es sich um eine rein gestalterische Festsetzung. Es soll dadurch vermieden werden, dass Gebäude- oder Fahrzeugteile in den öffentlichen Grund hineinragen. Zudem stellen Grenzbauten am öffentlichen Grund eine dorfuntypische Situation dar.

Insbesondere auf den Erhalt der Firstrichtungen wurde im Bebauungsplan Wert gelegt. Das Ortsbild Haid ist durch die Firstrichtung der mächtigen landwirtschaftlichen und histor. Gebäude in ost - west Richtung geprägt. Ein Verlassen dieser Typik würde das Dorfbild entsprechend stören.

Auf Grund der Randlage und der baulichen Struktur des Ortskernes Haid wurde die Errichtung von Tankstellen ausgeschlossen. Die Errichtung von Tankstellen würde das dörfliche Bild in Haid deutlich beeinträchtigen. Zudem wird hier ein bebauter Bereich überplant dessen Eigenheit durch die Planung geschützt werden soll.



