



BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

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 bekanntgemacht und wurde bisher viermal im förmlichen Verfahren geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen Teilbereich des Ortsteiles Forst der Gemeinde Wessobrunn. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) und als Wohnbaufläche (W), sowie Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Der noch bestehende Bebauungsplan Templhof von 1973 setzt teilweise ein "Reines Wohngebiet" und ein Dorfgebiet fest.

Dieser Bebauungsplan soll durch die vorliegende Neubearbeitung ersetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. In ihm wird das Dorfgebiet und die Gemeinbedarfsfläche in Mischgebiet und für einen kleineren Bereich in Wohnbaufläche geändert.

Die Gemeinde Wessobrunn hat die Überarbeitung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um den Bebauungsplan an die entstandene bauliche Nutzung anzupassen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat ebenfalls beschlossen, im Zuge der Überarbeitung den Bebauungsplan zu erweitern. Somit sollen die Flurnummern 889, 894, 894/3 und 894/5 der Gemarkung Forst in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.

Mit der Bearbeitung der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Planungsstelle im Landratsamt Weilheim-Schongau beauftragt.

Gemeinde Wessobrunn

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Gebiet Templhof liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Forst und grenzt im Nordosten an das Baugebiet „Templhof Ost“. Im Norden, Osten und Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Süden an ein Sportgelände.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Gesamtfläche von 2,521 ha.
3. Erhaltenswerter Baumbestand ist innerhalb des Geltungsbereiches z.T. vorhanden.
4. Der Untergrund besteht aus kiesig, lehmigem Material. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 10 m unter der Geländeoberfläche.
5. Das Gelände ist relativ eben mit leichtem Gefälle nach Süden hin.

C) Planungserfordernis

Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes bedürfen aus rechtlicher und inhaltlicher Sicht dringend einer Überarbeitung. Eine Anpassung an die bestehende Bebauung ist ebenfalls dringend erforderlich. Auf den Flurnummern 894, 894/3, 894/5 und 889 besteht ein großer Handwerksbetrieb (Zimmerei und Baugeschäft). Eine landwirtschaftliche Nutzung wird in diesem Gebiet nicht mehr betrieben. Die Gebietseinstufung als Dorfgebiet (MD) ist hier nicht mehr richtig. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist die Wohnbaufläche als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Um eine Abstufung zwischen den beiden angrenzenden Gebieten zu erreichen, wird diese Wohnbaufläche in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert.

Aus diesen Gründen soll der bestehende Bebauungsplan überarbeitet werden.

Um einem ortsansässigen Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen, wird der Bebauungsplan im Zuge der Überarbeitung erweitert. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, soll der Erweiterungsbereich in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.



D) Geplante bauliche Nutzung im Geltungsbereich:

1. Durch die Überarbeitung soll der Bebauungsplan an die vorhandene bauliche Nutzung angepaßt werden.

Das Gebiet wird in zwei Nutzungsbereiche aufgeteilt. Der nordöstliche Bereich wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, das verbleibende Gebiet wird gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

2. Durch die Festsetzung der Geschöß- und Grundflächenzahl in Verbindung mit einer maximalen Bauhöhe soll eine orts- und landschaftsgerechte Bauweise innerhalb des Gebietes erreicht werden. Um dem ländlichen Ortsbild zu entsprechen, wird die Eindeckung der Dachflächen mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbton festgesetzt.

Durch fließende Baugrenzen besteht die Möglichkeit, bei der Baukörperstellung einen größeren Spielraum zu erhalten und die Grundstücke nach Bedarf zu bebauen. Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² schafft man eine aufgelockerte ländliche Struktur.

3. Flächenverteilung:

Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,354 ha	14,04 %
Mischgebiet	ca. 1,361 ha	53,99 %
<u>Allg. Wohngebiet</u>	<u>ca. 0,806 ha</u>	<u>31,97 %</u>
Geltungsbereich gesamt	ca. 2,521 ha	100,00%

E) Erschließung:

1. Die Erschließung erfolgt durch die bestehenden Gemeindestraßen.
2. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungssystem sichergestellt.
3. Die häuslichen Abwässer werden an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen.
4. Das Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücken breitflächig versickert.
5. Der Müll wird über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau beseitigt.
6. Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. E.ON Netz GmbH.

**F) Grünordnung:**

Eine Eingrünung zum Mischgebiet im Westen und die Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken tragen zur Einbindung in die Landschaft bei.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser tragen die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Versickerung auf den Baugrundstücken bei.

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes „Templhof“ der Gemeinde Wessobrunn werden Innenbereichsflächen überplant. Die nach § 34 BauGB mögliche Bebauung wird durch die Planung gesteuert.

Aus diesen Gründen ist der Gemeinderat der Auffassung, daß keine weiteren Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Nach vollzogener Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft und der ursprüngliche Bebauungsplan Templhof wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

Planfertiger:
Planungsstelle
Landratsamt Weilheim-Schongau

M. Schleich

Erstellt: 05.02.2003

geändert: 21.08.2003
Nadler

19.02.2004
Nadler

Gemeinde Wessobrunn:

.....
Lang, 1. Bürgermeisterin