

# **Bebauungsplan Nr.11 Templhof**

## **Einfache Änderung**

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

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

Am 22.01.2007 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wessobrunn beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 „Templhof“ im Bereich der Grundstücke Forst Flur-Nr. 894/3 und 895 zu ändern.

Die Gemeinde Wessobrunn hat die Überarbeitung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um den Bebauungsplan an die entstandene bauliche Nutzung anzupassen und die Schallschutzanforderungen einhalten zu können.

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

*Lage, Größe:* 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 landwirtschaftliche genutzte Fläche und im Süden an ein Sportgelände.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 2,5 ha.

*Höhenentwicklung:* Das Gelände ist relativ eben mit leichtem Gefälle nach Süden hin.

*Beschaffenheit des Untergrundes:* Der Untergrund besteht aus kiesig, lehmigem Material.

Erhaltenswerter Baumbestand ist innerhalb des Geltungsbereiches z. T. vorhanden bzw. wird durch die Bebauung des Grundstückes Flur-Nr. 895 angepasst.

#### **C.) Planungserfordernis**

Um einem ortsansässigen Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen, wird der Bebauungsplan im Zuge der Überarbeitung geändert.

#### **D.) Geplante bauliche Nutzung:**

Der zu ändernde Bereich ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Eine landwirtschaftliche Nutzung wird in diesem Gebiet nicht mehr betrieben

Auf den Flurnummern 894, 894/3, 894/5 und 889 besteht ein großer Handwerksbetrieb (Zimmerei und Baugeschäft).

Um den Schallschutzanforderungen des Bebauungsplanes gerecht zu werden, ist es nötig, Verladearbeiten mittels eines Kranes in der Halle der Zimmerei zu verrichten. Hierzu wird eine Wandhöhe von 8,50 m benötigt, um die Kranbahn in ausreichender Höhe anzubringen.

Es sollen unter Punkt 3.3 Höchstzulässige Wandhöhe der Präambel des Bebauungsplanes Nr.11-Templhof folgende Unterpunkte eingefügt werden:

##### **3.3.1 Höchstzulässige Wandhöhe für WA**

Die maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte an der Außenseite der Außenwand bis Oberkante Dachhaut, darf das Maß von 6,30 m bei allen Gebäuden nicht überschreiten.

##### **3.3.2 Höchstzulässige Wandhöhe für MI**

Die maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte an der Außenseite der Außenwand bis Oberkante Dachhaut, darf das Maß von 8,50 m bei allen Gebäuden nicht überschreiten.

#### **E.) Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, in welchem, Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen, da dem Immissionsschutz ohnehin durch die Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird.

Nach vollzogener Bekanntmachung tritt die Änderung in Kraft und der ursprüngliche Bebauungsplan Templhof wird durch diese Änderung ergänzt.

Gemeinde Wessobrunn,  
den 03.04.2007

  
H. B. Lang  
Bürgermeisterin

Erstellt: 15.02.2007