

**Bebauungsplan „Im Bachtal“
Gemeinde Hohenfurch
Landkreis Weilheim-Schongau**

**Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1 Der Gemeinde Hohenfurch liegt ein von der Regierung von Oberbayern genehmigter Flächennutzungsplan vor (genehmigt mit Bescheid vom 20.12.82). Der Flächennutzungsplan wurde bisher dreimal im förmlichen Verfahren geändert.
- 1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als bedeutsame Grün- und Freifläche ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche befindet sich eine Splittersiedlung mit altem Baubestand (ehemalige Hofstelle, Wohngebäude), die im Außenbereich liegt. Im Bebauungsplan wird ein größerer Bereich der Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO eingestuft und der südöstliche Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche.
- 1.3 Ziel des Bebauungsplanes ist es, Baurecht für eine Parzelle zum Eigenbedarf zu schaffen und die vorhandene Splittersiedlung und eine Baulücke innerhalb des Geltungsbereichs zu überplanen. Für den Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren eine 4. Änderung durchgeführt.
- 1.4 Die Gemeinde hat am 9.3.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

- 2.1 Das Baugebiet liegt im östlichen Teil des Straßendorfes Hohenfurch, südlich der Straße „Bachtal“ und nördlich der Schönach.
- 2.2 Im Westen grenzt unmittelbar die Ortsbebauung an den Geltungsbereich, im Osten Grünflächen, im Norden teilweise Wohnbebauung und Grünflächen, im Süden die Schönach.

- 2.3 Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,42 ha. Zwischen dem westlichen Teil und dem größeren östlichen Teil des Geltungsbereiches fällt das Gelände stark ab. Im östlichen Teilbereich innerhalb der vorhandenen Splittersiedlung und der neu auszuweisenden Parzelle ist das Gelände relativ eben, und fällt dann zum Ufer der Schönach hin leicht ab.
- 2.4 Erhaltenswerter Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs ist zu schützen und erhalten.
- 2.5 Laut Denkmalliste befinden sich keinerlei Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches.

3. Geplante Nutzung:

- 3.1 Die Bebauung wird durch einen qualifizierten Bebauungsplan geregelt, mit Festsetzung der Baugrenzen, Art und Maß der Nutzung und Festsetzung der Verkehrsflächen.
- 3.2 Das Maß der Nutzung wird geregelt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die Zahl der Vollgeschosse.
- 3.3 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Hierdurch soll erreicht werden, daß die dörfliche Struktur erhalten bleibt, eventuelle Fehlentwicklungen (Kleinwohnungen als Zweitwohnungen mit allen Folgekosten für die Gemeinde) und zu dichte Wohnnutzung vermieden werden. Es sollen familiengerechte Wohnungen entstehen und erhalten bleiben.

Wichtig für die Verteilung der Wohneinheiten ist die Gleichbehandlung der einzelnen Eigentümer innerhalb des Geltungsbereichs. Aus diesem Grunde wurde als Grundlage für die Ermittlung der höchstzulässigen Wohneinheiten die Grundstücksgröße gewählt und die Wohneinheiten in Bezug auf diese Grundstücksgröße festgesetzt.

Grundstücksfläche:

Bis 750 m ²		1 WE
751	- 1500 m ²	2 WE
1501	- 2250 m ²	3 WE

In der Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten sind bereits vorhandene Wohneinheiten enthalten, ebenfalls Wohnungen, die durch einen Dachgeschosausbau entstehen.

Um die Größe der maximal zulässigen Wohneinheiten zu ermitteln, wurde zuvor die gesamte Struktur und Dichte des Gebietes erhoben. Dabei wurde für jedes Grundstück die Geschoßfläche (GF) und die Geschoßflächenzahl (GFZ), bezogen auf den Baubestand, ermittelt. Daraus wurde für den gesamten Geltungsbereich der Mittelwert für die Geschoßfläche ermittelt, ausgehend von diesem Wert erfolgt die Begrenzung der Wohneinheiten.

- 3.4 Im Geltungsbereich sind Einzelhäuser auf mind. 750 m² großen Grundstücken in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen geplant oder auch Doppelhäuser mit mind. 500 m² Grundstücksfläche je Haushälfte.
- 3.5 Die vorhandene Verkehrsfläche auf Fl.Nr. 2480/2 und der innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Erschließungsweg nach Süden sind öffentlich gewidmete Eigentümerwege. Es ist eine Verbreiterung auf 4,5 m geplant um eine gleichmäßige Breite der Verkehrsflächen zu erhalten.

4. Flächenbilanz:

Baufläche (WA)	ca. 8200 m ²
landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 4700 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1300 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich gesamt	14200 m ²

Einwohner:

Sechs Parzellen mit insgesamt maximal 12 WO
 12 WO x 3 Personen/WO = 36 Einwohner

5. Erschließung:

- 5.1 Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Zufahrt zum Bachtal von Norden und über zwei öffentlich gewidmete Eigentümerwege.

5.2 Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.

5.3 Die häuslichen Abwässer werden über die Kanalisation der Gemeinde Hohenfurch entsorgt.

6. Naturschutz:

Bei der Überplanung des Geltungsbereiches handelt es sich um Flächen im Außenbereich, die überwiegend schon bebaut sind, lediglich eine Parzelle auf landwirtschaftlicher Grünfläche wird neu ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um einen geringfügigen Eingriff, ansonsten Festschreibung vom Bestand. Für die neu auszuweisende Parzelle ist eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme bzw. ein Ausgleich in anderer Art und Weise vorgesehen. Dies kann dadurch erreicht werden, daß die nicht bebaute Fläche des Grundstücks als Hausgarten mit Obstbäumen angelegt wird. Auf den übrigen Grundstücken einschließlich der im Westen des Geltungsbereichs überplanten Baulücke wird ebenfalls durch Festsetzung von einzelnen zu pflanzenden Bäumen eine Aufwertung erreicht.


Aufgestellt:

Hohenfurch, 19.07.1999

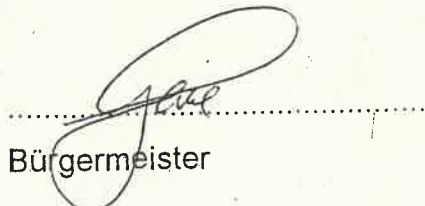
Weilheim i. OB, 19.07.1999

-Kreisplanungsstelle-

I.A.



Bardenheuer



.....
Bürgermeister