

**Bebauungsplan „Kapellenstraße“  
Gemeinde Hohenfurch  
Landkreis Weilheim-Schongau**

**Begründung**

(gem. § 9 BauGB)

**1 Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

- 1.1 Die Gemeinde Hohenfurch besitzt einen von der Regierung von Oberbayern genehmigten Flächennutzungsplan (20.12.82). Dieser wurde bisher dreimal im förmlichen Verfahren geändert.
- 1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.
- 1.3 Die Gemeinde hat am 24.06.97 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Da der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan noch vor dem 01.01.1998 gefaßt wurde, wird dieser Bebauungsplan entsprechend dem alten Baugesetzbuch aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs, die Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Wohnungsbauerleichterungsgesetz ist möglich. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluß des Verfahrens und einem Anpassungsbeschluß des Gemeinderates entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.
- 1.4 Der Auftrag zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde der Kreisplanungsstelle erteilt.

**2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:**

- 2.1 Das Baugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Hohenfurch und grenzt im Norden an private Grünfläche, die bereits teilweise bebaut ist, im Westen an Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzfläche.
- 2.2 Das Gelände fällt nach Südosten hin leicht ab. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 3,92 ha. Erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

- 2.3 Der Untergrund besteht aus bindigen Böden.
- 2.4 Grundwasserstand: Im Fundierungsbereich der geplanten Gebäude (bis ca. 3,50 m unter der Geländeoberfläche) ist kein Grundwasser anstehend.

3 Begründung für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes  
(Planungserfordernis):

- 3.1 Über den Bebauungsplan soll einheimischen Hohenfurcher Bürgern die Möglichkeit gegeben werden, im Rahmen des Einheimischenmodells günstig Bauland zu erwerben. Die Bebauung soll mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Ein Teil des dringenden Wohnbedarfes in der Gemeinde soll damit gedeckt werden.
- 3.2 Im westlichen Teil des Geltungsbereiches soll die Bebauung und Erschließung auch der noch freien Bauparzellen geregelt werden.
- 3.3 Die im Geltungsbereich ansässige Baufirma, der bestehende landwirtschaftliche Betrieb sowie die Gaststätte (Schönachhof) sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Die Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes auf der Fl.Nr. 1113 wollen in jedem Fall die bis jetzt landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Hofstelle erhalten und über den Bebauungsplan sichern. Hier besteht kein Interesse für eine künftige Bebauung und Erschließung, da dieses Grundstück unmittelbar an die Hofstelle anschließt.
- 3.4 Die Erschließung der neuen Bauparzellen im Südosten des Geltungsbereiches soll über den Bebauungsplan geregelt werden.
- 3.5 Da die Bebauung auf längere Zeit den südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Hohenfurch abgrenzen wird, ist es erforderlich, Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes über den Bebauungsplan festzusetzen.
- 3.6 Diese Gründe haben die Gemeinde Hohenfurch bewogen den Bebauungsplan Kapellenstraße in seiner geplanten Größe und Abgrenzung aufzustellen.

4 Geplante bauliche Nutzung:

- 4.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO, als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.
- 4.2 Im Bereich des Wiesenweges soll der Baubestand festgeschrieben werden. Die bestehenden Baulücken werden nach wie vor als Lagerfläche für die bestehende Baufirma genutzt. Es soll jedoch die Möglichkeit gegeben

werden, im Rahmen einer evtl. späteren Nutzung auch Wohngebäude zu errichten.

- 4.3 Um den Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes zu sichern, wird die südlich angrenzende Grünfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Dies ist von Seiten der Eigentümer ausdrücklich gewünscht. Eine Bebauung der Fläche darf nicht erfolgen. Es werden deshalb keine Baugrenzen festgesetzt. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb wird festgeschrieben. Erweiterungsmöglichkeiten werden gegeben.
- 4.4 Die bestehende Gaststätte (Schönach Hof) wird in ihrem Bestand festgeschrieben, Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben. Die südlich und östlich angrenzende Fläche wird zum Zwecke der Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern verplant.
- 4.5 Die Wohnbebauung im gesamten Geltungsbereich wird über eine zulässige Grundfläche (GR max.) sowie die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Es sollen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die Dachneigung wird mit 22 - 28° oder 35° zugelassen.
- 4.6 Um eine aufgelockerte Baustruktur zu erreichen, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Dies ist vor allem zum südlich angrenzenden Ortsrand hin erforderlich, um eine allzu dichte städtebauliche Struktur zu vermeiden.
- 4.7 Um familiengerechte Wohnungen zu erreichen, wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude festgeschrieben. Je Einzelhaus sind 3 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zulässig. Diese Dichte der Wohnnutzung entspricht der dörflichen Struktur. Für den Bereich der Landwirtschaft und des Schönachhofes wird eine eigene Regelung getroffen.
- 4.8 Die Baugrenzen sollen so gesetzt werden, daß dieses Planungsziel erreicht wird. Sie sollen dem Bauherrn Gestaltungsspielraum belassen, andererseits aber die Stellung und Anzahl der Baukörper regeln.

## 5 Erschließung:

- 5.1 Die Erschließung erfolgt über die Kapellenstraße und den Wiesenweg. Abzweigend von der Kapellenstraße wird eine neue Erschließungsstraße (Straßenspanne mit zwei Stichstraßen) errichtet. Die neue Straße soll die Erschließung der geplanten neuen Wohngebäude ermöglichen. Spätere Erweiterungen werden berücksichtigt.

Für die hinterliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden Zufahrtsmöglichkeiten über öffentliche Grünflächen geschaffen. Diese Zufahrten dienen auch für eine mögliche spätere Erweiterung.

- 5.2 Die Stromversorgung obliegt den Lechelektrizitätswerken (LEW).
- 5.3 Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.
- 5.4 Die häuslichen Abwässer werden über die Kanalisation der Gemeinde Hohenfurch entsorgt.

## 6 Grünordnung:

- 6.1 Da die Bebauung im Süden einen endgültigen Ortsrand der Gemeinde Hohenfurch herstellen soll, ist eine wirksame Eingrünung des Baugebietes dringend erforderlich. Aus diesem Grund wird eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von ca. 6,0 m im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Streifen sowie auch die dahinterliegenden Hausgärten sollen mit größeren heimischen Obstgehölzen sowie heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Dieser Eingrünungsstreifen wird lediglich im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche unterbrochen.
- 6.2 Entlang der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen sollen Straßenbegleitgrünstreifen geschaffen werden. Diese können mit größeren Laubbäumen bepflanzt werden. Diese Pflanzmaßnahmen sowie die bestehende und geplante Bepflanzung auf den Privatgrundstücken sollen eine wirksame Durchgrünung des Geltungsbereiches erreichen.

## 7 Flächenbilanz und Einwohner:

### 7.1 Flächenbilanz:

Bauflächen Dorfgebiet (MD)	ca.	19.935 m <sup>2</sup>	(50,87 %)
Bauflächen Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	7.420 m <sup>2</sup>	(18,93 %)
Landwirtschaftliche Nutzfläche	ca.	4.595 m <sup>2</sup>	(11,72 %)
Ortsrandeingrünung	ca.	1.518 m <sup>2</sup>	(3,87 %)
Öffentliche Grünfläche (landwirtschaftliche Zufahrten, Straßenbegleitgrün)	ca.	1.045 m <sup>2</sup>	(2,67 %)
Verkehrsfläche	ca.	4.677 m <sup>2</sup>	(11,94 %)
Geltungsbereich	ca.	39.190 m <sup>2</sup>	(100 %)

### 7.2 Einwohner:

Bestand: ca. 16 WE Wohneinheiten

Planung: ca. 34 Wohneinheiten

---

gesamt: ca. 50 Wohneinheiten x 3 Bewohner

= ca. 150 Bewohner auf 2,74 ha Baufläche

= ca. 55 Bewohner auf 1 ha Baufläche

8 Lärmschutz (Grundrißorientierung):

Um die Lärmgrenzwerte einhalten zu können, ist es erforderlich bei einzelnen Gebäuden um den Schönachhof eine Grundrißorientierung festzusetzen.

Dies soll durch geeignete Festsetzungen in Plan- und Textteil erfolgen.

Aufgestellt:

Weilheim, 19.02.1998

-Kreisplanungsstelle-

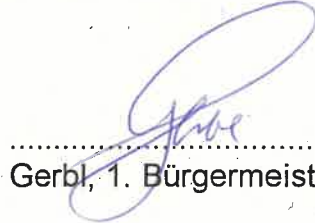
I.A.



Nadler

Hohenfurch, den 11.08.98.....

Gemeinde Hohenfurch



Gerbl, 1. Bürgermeister

geändert:

25.05.1998

I.A. Nadler



10.06.1998

I.A. Nadler



10.08.1998

I.A. Nadler

