

Bebauungsplan "An der Bleiche"
Gemeinde Hohenfurch
Landkreis Weilheim-Schongau

B e g r ü n d u n g
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Hohenfurch besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (Az. 422-6106 WM 10-1 vom 20.12.82). Dieser Plan wurde bisher dreimal im förmlichen Verfahren geändert.

Die 1. und die 2. Änderung sind mittlerweile genehmigt.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Verfahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) und private Grünfläche ausgewiesen.

Wegen der geplanten Nutzung und dem aus Immissionschutzgründen bedingten Abstufungsgebot wird diese Ausweisung nicht übernommen.

Der Geltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

Da im Geltungsbereich künftig die Wohnnutzung überwiegen soll, wird der Bebauungsplan nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan soll dann im Wege der Anpassung auf den notwendigen Stand gebracht werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat die Gemeinde Hohenfurch am 18.10.1994 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Bebauungsplan soll als sog. "Einfacher Bebauungsplan" gem. § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden.

Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle beauftragt.

....

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches:

1. Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Ortsteil der Gemeinde Hohenfurch.
2. Das Gebiet ist umgeben von:
Im Süden und Westen Reinem Wohngebiet (WR),
(Bebauungsplan "Hohenfurch-Süd").
Im Norden von Grünfläche und Dorfgebiet (MD), durchflossen von der Schönach.
Im Osten Dorfgebiet (MD).
3. Im Planungsgebiet liegt eine aufgelassene Hofstelle und ein kleiner Gewerbebetrieb für Holzverarbeitung.
4. Der Geltungsbereich ist vom Gelände her relativ eben.
5. Der Untergrund besteht aus kiesigem Boden.
Der Grundwasserstand liegt ca. 30 m unter der Geländeoberfläche.
6. Erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.
7. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,93 ha.

C) Geplante bauliche Nutzung:

1. Der Geltungsbereich wird im nordöstlichen Bereich als vertikal gegliedertes Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und im westlichen und südlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Diese Abstufung erfolgt aus Immissionsschutzgründen. So sollen das nördlich und westlich angrenzende Reine Wohngebiet (Bebauungsplan "Hohenfurch-Süd") und der bestehende holzverarbeitende Betrieb im Mischgebietsteil geschützt werden.

Als Bebauung sollen max. zweigeschossige Wohngebäude und im Mischgebietsteil gewerblich genutzte Gebäude mit nichtstörender Nutzung und Wohngebäude mit max. zwei Vollgeschossen möglich sein.

Da das weitere Maß der Nutzung gem. § 34 BauGB bestimmt werden kann, also keine Grundflächenzahl oder Größe der Grundflächen festgelegt wird, entsteht ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB.

Im Geltungsbereich soll ansonsten nur noch die Anzahl der Wohneinheiten aus besonderen städtebaulichen Gründen begrenzt werden.

Durch die Begrenzung soll die Errichtung von Kleinwohnungen beschränkt werden.

Somit kann durch familiengerechte Wohnungen mit Kinderzimmern eine gesunde Bevölkerungsstruktur ohne einseitige Entwicklung erreicht werden.

Auch werden die Folgekosten für die Gemeinde (z.B. Kindergartenplätze, steigende Verkehrszahlen, Altenheim- und Pflegeplätze etc.) in einem akzeptablen Rahmen gehalten.

Durch die innerörtliche Lage der Parzellen ist die mögliche Bebauung grundsätzlich städtebaulich unproblematisch.

Es handelt sich praktisch um eine Baulückenbebauung, die das Ortsbild nur unwesentlich beeinträchtigt.

Die Baugestaltung soll durch einige Festsetzungen nach Art. 98 BayBO erfolgen.

Flächenverteilung:

Nettobaufläche	0,79 ha	(84,95 %)
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>0,14 ha</u>	<u>(15,05 %)</u>
Geltungsbereich	0,93 ha	(100,00 %)

Dichte:

13 Wohneinheiten x 3 Einwohner = 39 Einwohner
im Geltungsbereich (0,93 ha)

Dies ergibt eine Dichte von $\frac{39 \text{ Einwohner}}{0,93 \text{ ha}} = \frac{42 \text{ Einwohner}}{\text{je ha.}}$

D) Erschließung:

1. Das Planungsgebiet ist über die Raiffeisenstraße und eine neu zu errichtende Stichstraße verkehrsmäßig erschlossen.

Die Stichstraße soll öffentlich gewidmeter Eigentümerweg werden.

Die Raiffeisenstraße soll auf ca. 6,0 m Gesamtbreite ausgebaut werden.

2. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.
3. Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde sichergestellt.
4. Die Abwässer werden über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.
5. Das Gewerbegebiet wird an die Müllabfuhr angeschlossen.

Aufgestellt:
Weilheim, 14.12.94
- Kreisplanungsstelle -
I.A.

Nadler
Nadler

Hohenfurch, den *14.12.94*
Gemeinde Hohenfurch

Mow
Bürgermeister



geändert:
27.03.1995
Nadler

Nadler