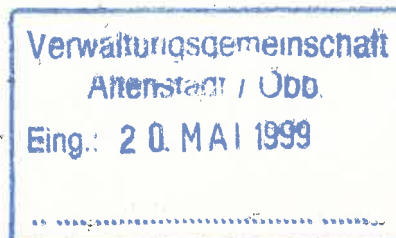


Bebauungsplan „Lechstraße“
Gemeinde Hohenfurch
Landkreis Weilheim-Schongau



B e g r ü n d u n g (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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.
- 1.2 Ziel des Bebauungsplanes ist die Deckung von dringendem Wohnbedarf bei Erhaltung der dörflichen Struktur; Der Bebauungsplan wird nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch aufgestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird dieser nach Abschluß des Aufstellungsverfahrens angepaßt.
- 1.3 Zur Sicherung geordneter städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Hohenfurch am 29.04.1997 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Auftrag zur Ausarbeitung des Planentwurfes wurde der Kreisplanungsstelle erteilt.

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Das Baugebiet liegt im östlichen Teil des Straßendorfes Hohenfurch, südlich der Lechstraße sowie nordöstlich „Bachtal“.
- 2.2 Im Westen grenzt die Ortsbebauung („Unterdorf“) unmittelbar an den Geltungsbereich an.
- 2.3 Südlich der Lechstraße besteht auf Fl.Nr. 1191 (Teilfläche) ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung.
- 2.4 Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,35 ha (davon ca. 0,34 ha im Qualifizierten und ca. 1,01 ha im Einfachen Teil). Das Gelände fällt nach Süden ca. 2,0 m ab;
- 2.5 Erhaltenswerte Bäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
- 2.6 Auf Fl.Nr. 291 befindet sich ein Baudenkmal lt. Denkmalliste:
„Kleinbauernhaus mit Flachsatteldach und verschaltem Giebel“.

3 Geplante bauliche Nutzung

3.1 Ein Teil des Geltungsbereiches wird, wie abgegrenzt, durch einen einfachen Bebauungsplan geregelt; es werden die Art der baulichen Nutzung (WA, MD) (BauNVO §§ 4 - 5), der Bauraum durch Festsetzung der Baugrenzen sowie die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Zusätzlich soll mit den gestalterischen Festsetzungen gem. § 98 BayBO ein einheitliches Ortsbild erreicht werden.

3.2 Im qualifizierter Teil des Bebauungsplanes gem. § 30 (1) BauGB) ist Wohnnutzung (WA) vorgesehen, hier wird zusätzlich noch das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch die maximale zulässige Grundfläche (zul. GR max.) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse.

3.3 Um die dörfliche Struktur zu erhalten, sowie eventuellen Fehlentwicklungen (Kleinwohnungen als „Zweitwohnungen“ mit allen Folgelasten für die Gemeinde) vorzubeugen, wird aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 1 BauNVO Abs. 9) durch Festsetzung der maximalen zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude eine zu dichte Wohnnutzung mit Kleinwohnungen vermieden. Ziel ist, auch familiengerechte Wohnungen zu erhalten.

3.4 Auf den vorgeschlagenen Parzellen im Bereich des Qualifizierten Bebauungsplanes (Parzellengrößen ca. 1235 m²) sind Einzelhäuser, in offener Bauweise, zweigeschossig (I + D) konzipiert. Baudichte sowie Parzellengröße wurde zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs nach den Vorstellungen der Gemeinde geplant.

3.5 Die Verkehrsflächen sind weitgehend vorhanden. Die Lechstraße wird als Erschließungsstraße auf insgesamt 7,0 m verbreitert.

4 Flächenbilanz und Einwohner

4.1 Flächenbilanz:

Baufläche Dorfgebiet (MD)	ca. 1.800 m ²	(13,33 %)
Baufläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.920 m ²	(21,63 %)
Landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 7.180 m ²	(53,19 %)
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 1.600 m²</u>	<u>(11,85 %)</u>
Geltungsbereich	ca. 13.500 m ²	(100 %)

4.2 Einwohner:

3 Parzellen mit max. je 2 Wohneinheiten (Wo)	=	6 Wo
Fl.Nr. 1191/T: 4 + 2 Wo	=	6 Wo
	=	12 Wo x 3 Pers./Wo
	=	36 Einwohner

auf 0,47 ha $\hat{=}$ 77 Einwohner/ha. (Dichte)

5 Erschließung

- 5.1 Die Verkehrserschließung im Geltungsbereich erfolgt über die Lechstraße im Norden sowie „Bachtal“ im Südosten.
- 5.2 Die Stromversorgung erfolgt von Seiten der Lech-Elektrizitätswerke (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 Immissionsschutz

- 6.1 Um Nutzungsbeschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.Nr. 1191 (Teilfläche) abzuwenden, wurde der westliche Bereich als Dorfgebiet (MD) sowie zur Pufferung als landwirtschaftliche Nutzfläche (Fläche für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) festgesetzt.
- 6.2 Durch die in 6.1 genannten Maßnahmen werden schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden.

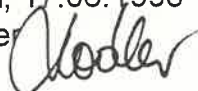
Aufgestellt:
Weilheim, 14.10.1997
-Kreisplanungsstelle-

Hohenfurch 24.08.98

gez.

Albrecht


.....
Bürgermeister

geändert:
Weilheim, 17.06.1998
I.A. Nadler 

geändert:
Weilheim, 24.08.1998
I.A. Nadler 