

B E G R Ü N D U N G (gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zum Bebauungsplan „Haunshofen Ost“
der Gemeinde Wielenbach, Ortsteil Haunshofen

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Wielenbach hat am 06.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Haunshofen Ost“ beschlossen.
2. Im gültigen Flächennutzungsplan vom 17.05.2004 ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
3. Mit der Planausarbeitung wurde die Bögl Planungs-GmbH, Deutenhausener Str. 4, 82362 Weilheim i. OB beauftragt. Die Überprüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte durch das Büro Umwelt und Planung, Kunstmühlstraße 12 A, 83026 Rosenheim.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Haunshofen.
Es ist umgrenzt:
 - im Norden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet an der Bahnhofstraße“
 - im Osten und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen
 - im Westen durch die Fl.Nr. 814/1 (gemeindlicher Friedhof)
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 0,9918 ha. Er umfaßt das folgende Grundstück der Gemarkung Haunshofen : 533
3. Das Gelände steigt in Richtung Süden an. Es ist kein Baumbestand vorhanden.
4. Die angrenzende Bebauung ist überwiegend zweigeschoßig und dient vorwiegend der Wohnnutzung.

C. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1. Die Gemeinde Wielenbach ist bestrebt, die bestehende, dörfliche Struktur, geprägt durch die aufgelockerte Bauweise zu erhalten bzw. weiterzuführen. Die lockere Bebauung mit größeren Gartenflächen prägt das Orts- und Landschaftsbild des Gemeindeteils Haunshofen. Um dieses Ortsbild zu erhalten und eine wesentliche Verdichtung der Bebauung zu vermeiden wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten festgesetzt. Der Einbau von Kleinwohnungen ist städtebaulich nicht erwünscht.
2. Der dörfliche Charakter soll durch das Entstehen von Zweit- bzw. Ferienwohnungen nicht zusätzlich belastet werden. Das Hauptziel der Gemeinde ist eine maßvolle Erweiterung der Bebauung. Um diese zu erreichen hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Haunshofen Ost“ beschlossen.
3. Um Bauland für Einheimische und deren Nachkommen auszuweisen, wurde diese Neuausweisung notwendig (Anträge aus der Bevölkerung).

D. Geplante bauliche Nutzung

1. Das Planungsgebiet wird entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und soll entsprechend der benachbarten Siedlungsstruktur mit zweigeschoßigen Einzelhäusern bebaut werden.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe der Zahl der Vollgeschoße, der Grundflächenzahl, sowie der Wandhöhe festgesetzt.

E. Umweltbericht

1. Der Umweltbericht des Büros Umwelt und Planung, vom 21.02.2011 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung als Anhang beigefügt.

F. Erschließung

1. Das Baugebiet wird von Norden an die Bahnhofstraße mit einer Stichstraße inkl. Wendehammer angebunden. Nach Richtung Westen erfolgen zwei Fußweganbindungen zum gemeindlichen Friedhof.
2. Die Wasserversorgung ist durch zentrale Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.
3. Die Beseitigung des Mülls erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.
4. Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der E-ON gesichert

Aufgestellt

Weilheim, 13. April 2010
geändert 24. Febr. 2011
31. Mai 2011

Gemeinde Wielenbach, 13. April 2010
24. Febr. 2011
31. Mai 2011

Bögl Planungs-GmbH
Weilheim

.....
Architekt Manfred Bögl

.....
K. Steigenberger
1. Bürgermeister

Grünordnung und Umweltbericht
Umwelt und Planungsbüro
S. Schwarzmann
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Kaiserstraße 28
83022 Rosenheim

.....
Dipl.Ing. Sabine Schwarzmann