

Bebauungsplan "Ortskern"
der Gemeinde Wielenbach
Landkreis Weilheim-Schongau

B E G R Ü N D U N G

(Gem. § 9 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Gemeinde Wielenbach besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (RE vom 21.07.69 - Az: IVB7-6101 WM 42-3).
2. Für den Ortsteil Haunshofen wurde mittlerweile eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das gesamte eigentliche Ortszentrum. Diese Flächen sind als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Einzelne Parzellen im Innenbereich sind als Grünflächen ausgewiesen, sind aber bereits bebaut oder sind als Baulücke anzusehen. Sie werden deshalb als Bauflächen verplant.
4. Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Planungsgebiet umfaßt den gesamten alten Teil des Ortskern der Gemeinde.

Im Anschluß daran liegen:

Im Norden Wohnbauflächen (WA).

Im Osten Wohnbauflächen (WA) und landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im Süden Wohnbaufläche (WA).

Im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen und Wohnbauflächen.

2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 21,65 ha.
3. Das Gelände ist relativ eben.
4. Der Untergrund besteht aus kiesigem Material. Der Grundwasserstand liegt durchschnittlich ca. m unter Geländeoberfläche.
5. Im gesamten Ortskernbereich ist vereinzelt erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

C) Geplante bauliche Nutzung:

1. Der gesamte Geltungsbereich ist überwiegend bebaut. Es herrscht eine dörfliche Struktur mit Hofstellen, Gebäude für den Gemeinbedarf, Wohngebäuden (Ein-, Zwei- und kleinere Mehrfamilienhäuser mit max. 2+D-Geschossen) und kleinere Gewerbebetriebsbauten vor.

Die Bebauung ist teilweise sehr dicht, mit heute aus Gründen des Nachbarschutzes und Brandschutzes nicht mehr möglichen Grenz- oder grenznahen Bauten.

2. Beschränkung der WE:
Der historische Ortskern ist durch relativ große Bau-massen mit verhältnismäßig geringer Wohnnutzung geprägt. Die Umstrukturierungen in der Landwirtschaft und der Fehlbestand an Wohnungen führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf die Dorfmitte durch Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz bzw. Verdichtung der Baustruktur. Beides hat - insbesondere durch die Folgeerscheinungen - der dichteren Wohnnutzung (Garagen, Stellplätze etc.) sehr negative Auswirkungen auf das dörfliche Ortsbild, so daß hier ein verträglicher Kompromiß zwischen Maximalnutzung und angemessener Nutzung gefunden werden muß. Ohne hier eingreifende Regelungen würden aus manchen Bauernhöfen "Wohnblöcke" werden, was zu einem völligen Verlust der gewachsenen Ortsstruktur führen würde. Auch die immer noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe würden durch die sie mehr und mehr einengenden reinen Wohnstrukturen erschwerte Betriebsbedingungen ertragen müssen. Nach neuer Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs können dies Nutzungsbeschränkungen sein, die letztendlich zur

Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes führen können. Aus städtebaulichen Gründen sind daher insbesondere zur Anzahl der Wohneinheiten (WE) Regelungen nötig.

Unter den Bestimmungen der Baugesetze wäre eine sehr dichte Wohnnutzung möglich, die aus wirtschaftlichen Erwägungen meist auch immer ausgeschöpft würde. Im Ortskern sind schon einige umgebaute Höfe mit zu dichter Wohnnutzung vorhanden. Diese Beispiele lassen das Ausmaß nach einer weitgehenden Umstrukturierung erahnen, wenn keine Maßnahmen eingeleitet werden. Dies hätte zur Folge, daß die Bevölkerung stark zunimmt, eine ausreichende Zahl von Arbeitsplätzen am Ort aber nicht angeboten werden kann. Gleichzeitig gehen auch landwirtschaftliche Arbeitsplätze verloren. Das Dorf entwickelt sich somit noch mehr zur Auspendlergemeinde, der dörfliche Charakter geht verloren. Zudem wird ein Ausbau der Infrastruktureinrichtungen erforderlich, der hohe Kosten verursacht.

Aus diesem Grunde hat die Gemeinde beschlossen, für den Ortskern einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt, sonst aber nur gestalterische Festsetzungen enthält. Die gewerblichen Nutzungsanteile sollen sich gemäß dem Bedarf selbst regeln.

Kriterien für die Verteilung der Wohneinheiten:

Zur Verteilung werden die Baumassen im Bereich der Althofstelle (A) und die Restgrundstücksgröße (R) herangezogen:

So sollen sich eine große Baumasse und eine große Grundstücksgröße günstig auf die Anzahl der Wohneinheiten auswirken.

Hierfür waren folgende Eckdaten zu erheben:

Die Gesamtgrundstücksgröße G, die Gesamtgrundfläche im Bereich der Althofstelle, überschlägig die Kubatur im Bereich der Althofstelle und die Restgrundstücksfläche (R).

Für die überschlägige Ermittlung des Rauminhaltes wurden eine Wandhöhe von 6,5 m gemessen von OK FFB bis OK Dachhaut und eine Dachneigung von 40° zugrunde gelegt.

Ist der Wohnteil vom Wirtschaftsteil getrennt, wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten für A aus der Gesamtkubatur von Wohn- und Wirtschaftsteil ermittelt.

Die zulässigen Wohneinheiten für A sind somit für Wohn- und Wirtschaftsteil insgesamt festgesetzt: $A = A_1 + A_2$.

Folgende Verteilerschlüssel wurden zugrunde gelegt:

1. Kubatur:
(Bereich A)
- | | | |
|--------------------------|------------------------|-----------|
| unter 600 m ³ | 0 Wohneinheiten (WE) | in Gebäu- |
| 600-1200 m ³ | max. 1 WE | den auf |
| 1200-1700 m ³ | max. 2 WE | dem Flur- |
| 1700-2400 m ³ | max. 3 WE | stück |
| über 2400 m ³ | max. 4 WE = Obergrenze | |
- Der Restrauminhalt soll einer gewerblichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, 4 - 9 BauNVO zugeführt werden.

2. Grundstücksfläche:
(Bereich R)
- | | | |
|------------------------------|------------------------|---------------|
| bis 700 m ² | max. 0 WE | in Gebäuden |
| 700 bis 1000 m ² | max. 1 WE | auf dem Flur- |
| 1000 bis 2000 m ² | max. 2 WE | stück |
| 2000 bis 2700 m ² | max. 3 WE | |
| 2700 bis 3300 m ² | max. 4 WE | |
| 3300 bis 3800 m ² | max. 5 WE | |
| über 3800 m ² | max. 6 WE = Obergrenze | |

Grundstücksfläche:

- (Bereich B)
- | | | |
|------------------------------|------------------------|---------------|
| unter 500 m ² | max. 0 WE | in Gebäuden |
| 500 bis 600 m ² | max. 1 WE | auf dem Flur- |
| 600 bis 800 m ² | max. 2 WE | stück |
| 800 bis 1200 m ² | max. 3 WE | |
| 1200 bis 1600 m ² | max. 4 WE | |
| 1600 bis 2200 m ² | max. 5 WE | |
| 2200 bis 3000 m ² | max. 6 WE = Obergrenze | |

Eine detailliertere Regelung ist kaum möglich, weil eine künftige Entwicklung nicht genauer vorhersehbar und differenzierbar ist.

Für alle unbebauten Flurstücke und mit Wohngebäuden oder Wohn/Kleingewerbe bebauten Flurstücken (Baulücken Bereich B) wird, um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden, ebenfalls die Anzahl der Wohneinheiten festgelegt.

Flächenbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe:

Um die Struktur der Gemeinde nicht zu zerstören und kleine Läden und Einzelhandelsbetriebe zu erhalten, wird für Einzelhandelsbetriebe die Nettoverkaufsfläche beschränkt.

...

Im Ortskern sollen auch typische Reihenhaussiedlungen mit sehr schmalen Grundstücken mit Hecken- und Sichtschutzwandabtrennungen vermieden werden.

Der dörfliche Ortskern wird durch eine Vielzahl von gestalterischen Details und durch den markanten Gehölzbestand geprägt. Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten in diesem Bereich sollen sich in dieses Gestaltungsbild harmonisch einfügen und Wesensmerkmale erhalten bzw. besitzen, welche die dörfliche Ortsmitte als historischen Ortskern deutlich von der "Einheitsgestaltung" der reinen Neubausiedlungen unterscheiden. Dies gilt nicht nur für den Baukörper selbst, sondern in gleichem Maße für das Umfeld (Nebengebäude, Hofflächen, Garten, Zäune, Verkehrsflächen, Schaufenster etc.). Daher müssen Regelungen getroffen werden, welche diese städtebaulichen Ziele sichern.

Aufgestellt:

Weilheim i. OB., 15.01.1993

Wielenbach,

-Kreisplanungsstelle-

I.A. *Nadler*

.....

Nadler

Bürgermeister

geändert: 26.08.1993 *Nadler*

geändert: 08.02.1994 *Nadler*

WIELENBACH

KREISSTRASSE 100/9

GÄRTNEREI

STEINPLATTEN-GRÄBER

20KV

FREI-LIG. DER JAW AG

BEBAU. PLAN
WIELENBACH SÜD
IN AUFSTELLUNG

ENCERE

