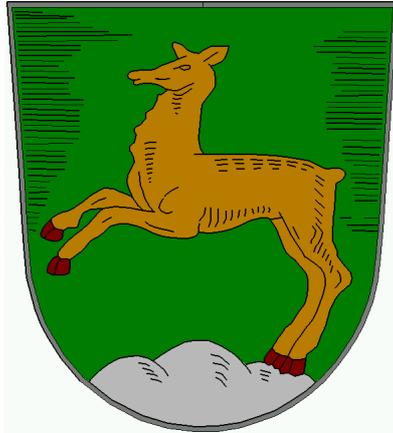


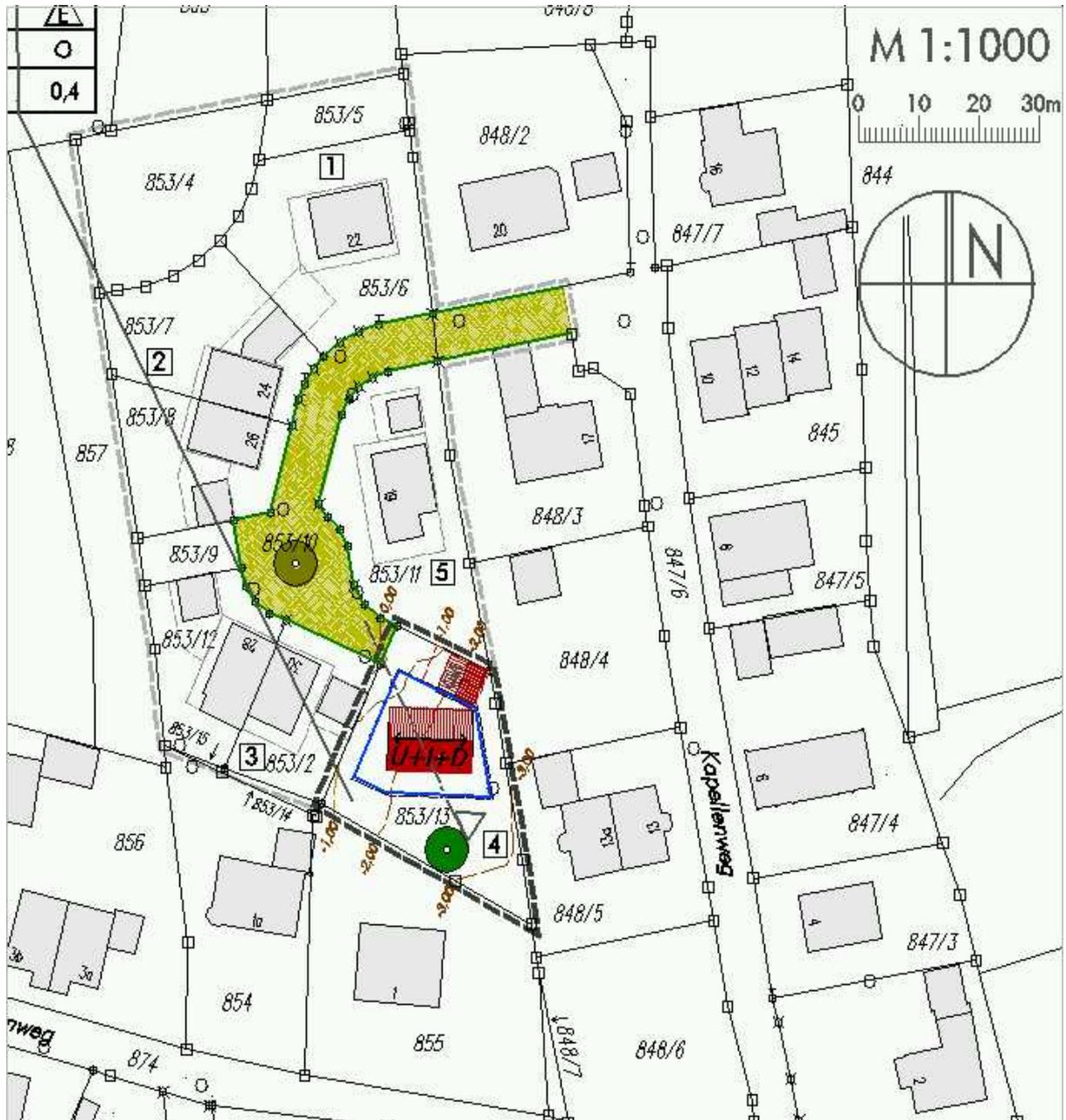
MARKT WOLNZACH



Bebauungsplan Nr. 76
"AM KAPELLENWEG II - 1. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN"

B E G R Ü N D U N G

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 853/13 der Gemarkung Gebrontshausen.



1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN und STÄDTEBAULICHE ZIELE

- 1.1 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach entwickelt.
- 1.2 Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.
- 1.3 Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung des Marktes Wolnzach.

Die vorhandene Nachfrage zeigt, dass nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnbauland speziell bei der jungen Bevölkerung der Großgemeinde Wolnzach mit ihren Ortsteilen besteht.

Insbesondere besteht ein Bedarf an Grundstücken, die gute Möglichkeiten für die Nutzung regenerativer Energien und der Solarenergie bieten.

Eine Bestandsaufnahme von Baugrundstücken im Markt Wolnzach hat ergeben, dass es nur wenig Flächen gibt, die die Voraussetzungen für diese Ziele bieten.

Das Grundstück des gegenständlichen Planungsgebiets kann durch die Umplanung genau diese Anforderungen erfüllen; es ist durch seine Größe und Zuschnitt geeignet; es steht für eine Bebauung zur Verfügung und kann somit den vorhandenen Bedarf abdecken.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb dringend notwendig.

Der Bebauungsplan erfasst eine Fläche, die innerhalb des bebauten Ortsbereichs liegt, und die bereits jetzt im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 76 „Am Kapellenweg II“ überplant ist. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan und im bestehenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Bebauungsplanung dient der Innenentwicklung; das Verfahren wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Markt Wolnzach schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete Bebauung in diesem Gebiet und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets.

Die Erschließung erfolgt über die Wohnstraße „Kapellenweg“, die als Erschließungsstraße des bisherigen Baugebiets bereits besteht.

Für das Plangebiet ist, wie bisher schon geplant, eine Bauweise mit Erd- und Dachgeschoß mit ausbaubarem steilem Dachstuhl sowie einem aufgrund der Geländeverhältnisse möglichen Untergeschoß vorgesehen.

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung und zur Bepflanzung der privaten Freiflächen wird eine gute innere Durchgrünung des Gebiets erreicht.

Die Festsetzungen zur Bauweise und der Gestaltung sind auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung abgestimmt. Insbesondere sind diese an die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 76 „Am Kapellenweg II“ angelehnt.

Die Festsetzungen zur Höhenlage der Garagen (Grenzgarage) und der Wohnhäuser wurden in Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung auf den Nachbargrundstücken und entsprechend den bisher schon bestehenden Festsetzungen getroffen.

Nachdem die Abmessungen der Kraftfahrzeuge immer weiter zunehmen und um Fahrzeuge ordnungsgemäß unterbringen zu können wird die Länge des Grenzausbaus bei Garagen bis zu 8,00 m zugelassen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Nutzung regenerativer Energien und der Solarenergie optimiert werden. Deshalb wird die Gebäudestellung und die Firstausrichtung auf eine Firstrichtung in Ost-West-Richtung gedreht; die Begrenzung des Baufensters und die Baugrenzen werden entsprechend angepasst. Aus gestalterischen Gründen des Ortsbildes und um eine harmonische und gestalterisch zufriedenstellende Dachgestaltung zu ermöglichen werden Ziegel und

Dachsteine auch in Grautönen zugelassen, wie es auch in vielen anderen Baugebieten bereits umgesetzt ist.

Die Planung trägt somit dazu bei, die Versorgung und die Abdeckung des Energiebedarfs aus sicheren, umwelt- und klimaschonenden Quellen weiter voranzubringen, und gleichzeitig auch die Nachhaltigkeit der Entwicklung zu fördern.

Die gegenständliche Planung ordnet sich damit sehr gut in diese Ziele der Raumordnung ein; die städtebauliche Anforderlichkeit der Umplanungen ist damit gegeben.

Um in den Wohngeschoßen angemessene Raumhöhen für zeitgemäße Wohnräume möglich zu machen, und um den erhöhten Anforderungen der Energieeinsparverordnung mit verstärkten Dachaufbauten Rechnung zu tragen, er ist es erforderlich, die bisher zulässige Wandhöhe entsprechend zu erhöhen. Aufgrund der Lage des Plangrundstücks am Ende der Erschließungsstraße und an der tiefsten Stelle des Baugebiets werden durch diese Festsetzung die in der näheren Umgebung auch schon vorhandenen Gebäude- und Firsthöhen nicht überschritten.

Aufgrund der Topographie des Grundstücks ist es zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt erforderlich, eine Stützmauer entlang der Garagenzufahrt zuzulassen. Ähnliche Stützmauern sind auch in der Umgebung des Planbereichs bereits vorhanden. Die Festsetzung und Zulassung führt zu einer einheitlichen und harmonischen Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets

Insgesamt wird damit erreicht, dass sich die neu geplante Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung gut einfügt und hier ein einheitliches und zusammenhängendes Siedlungsbild mit zeitgemäßen Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten entstehen kann.

1.4 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke des Änderungsbereichs sind bereits vermessen. Eine Änderung der Grundstücksgrenzen ist nicht erforderlich.

2.0 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 76 „Am Kapellenweg II“ und liegt im Ortsteil Jebertshausen des Marktes Wolnzach. Im Norden und Westen grenzt es an bereits bebaute Grundstücke des nicht in den Änderungsbereich einbezogenen Baugebiets „Am Kapellenweg II“ an. Im Osten und Süden schließen ebenfalls bereits bebaute Grundstücke des Gebiets „Kapellenweg“ an.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,0892 ha.

2.2 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen, falls sie nicht im Baugebiet liegen, betragen:

Bahnhof	5800 m
kath. Kirche	700 m
evang. Kirche	1700 m
Volksschule	1500 m
Versorgungsläden	2700 m

2.3 Das Gelände ist nach Osten leicht abfallend.
Der Grundwasserstand dürfte keine besonderen Maßnahmen erforderlich machen.

2.4 Das Plangrundstück ist gegenwärtig unbebaut und wird als Wiese genutzt.

Durch gesonderte Bodengutachten zu den Einzelbauvorhaben ist jeweils zu untersuchen, ob besondere Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich sind.

3.0 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

- 3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 3.2 Im Baugebiet sind vorgesehen:
1 Wohnhaus mit Unter-, Erd- und Dachgeschoß
mit ca. 2 Wohnungen sowie zugeordneten Garagen.
- 3.3 Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 1-2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 4 Einwohner mit ca. 2 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.
- 3.4 Das Nettobauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke)
umfasst: 0,0892ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung
umfassen 0,0000 ha (2)

- Das Bruttobauland (=Summe aus (1) und (2)
umfasst somit 0,0892 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen 0,0000 ha (4)

- Somit umfasst die Bruttobaufläche (Summe aus (3), (4)und(5) 0,0892 ha (6)
-
- Von der Bruttobaufläche entfallen demnach auf
Das Bruttobauland 100 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen 0,0 %

100 %
-
- Vom Bruttobauland entfallen auf
das Nettobauland 100 %
die Verkehrsflächen (innere Erschl.) 0,0 %

100 %

4.0 ERSCHLIEßUNG

- 4.1 Das Baugebiet hat über die Straßen "Kapellenweg" Anschluss an die Auerbergstraße (Kreisstraße PAF 10 und damit an das bestehende Wegenetz.
- 4.2 Die Erschließungsstraße „Kapellenweg“ ist als Erschließungsstraße des bisherigen Baugebiets bereits erstellt. Es sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig.

- 4.3 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Wolnzach. Der Anschluss ist sofort möglich.
- 4.4 Die Beseitigung der Abwässer ist sichergestellt durch Anschluss an das Kanalnetz des Marktes Wolnzach und Einleitung in die Kläranlage. Der Anschluss erfolgt im Trennsystem.
- 4.5 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der e.on-Werke.
- 4.6 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müll- und Wertstoffsammlung des Landkreises Pfaffenhofen/Ilm.
- 4.7 Die Erschließung erfolgte vollständig durch die Gemeinde.

5.0 ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN UND FINANZIERUNG

- 5.1 Da die Herstellung sämtlicher Erschließungsmaßnahmen bereits in den Erschließungsanlagen für das Baugebiet „An der Wendenstraße“ enthalten ist und durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, entstehen dem Markt Wolnzach keine zusätzlichen Baukosten.
- 5.2 Für die Herstellung und Finanzierung der Erschließungsanlagen wird der Markt Wolnzach Beiträge nach seinen Satzungen gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) erheben. Die Finanzierung der darüber hinaus gehenden Kosten ist vorgesehen durch Haushaltsmittel.

6.0 GRÜNORDNUNG

- 6.1 Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 76 „Am Kapellenweg“. Die darin enthaltene Grünordnung wird durch die Änderung weitestgehend übernommen. Es sind im Plangebiet keine erhaltenswerten oder geschützten Landschaftsteile oder Kleinstrukturen oder Biotopflächen vorhanden.
- 6.2 Die geplanten Baumaßnahmen haben deshalb keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die geplanten Grünordnungsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen.

7.0 UMWELTBERICHT gem. Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsbereichs und ist bereits jetzt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Am Kapellenweg“ überplant.; es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,0892 ha; die zulässige Grundfläche im

Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit weniger als 20.000 m². Damit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden; im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB.

8.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsbereichs und ist bereits jetzt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Am Kapellenweg“ überplant; es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,0892 ha; die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit weniger als 20.000 m². Damit gilt der Eingriff der aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten ist, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich deshalb nicht erforderlich.

9.0 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung nachteilige Auswirkungen haben wird.

Aufgestellt: Wolnzach, 16.7.2013

Wolnzach, _____.____._____

DIPL.-ING. GERNOT TRAPP
ARCHITEKT · TEL. 08442 / 3063
ERLENSTR. 5 · 83283 WOLNZACH

Stempel/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom _____.____._____ mit _____.____._____ in _____ öffentlich ausgelegt.

Wolnzach, _____.____._____

Stempel/Bürgermeister