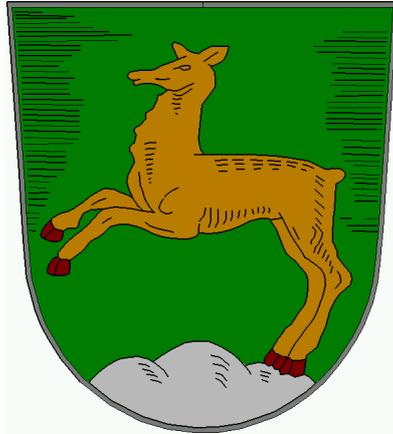


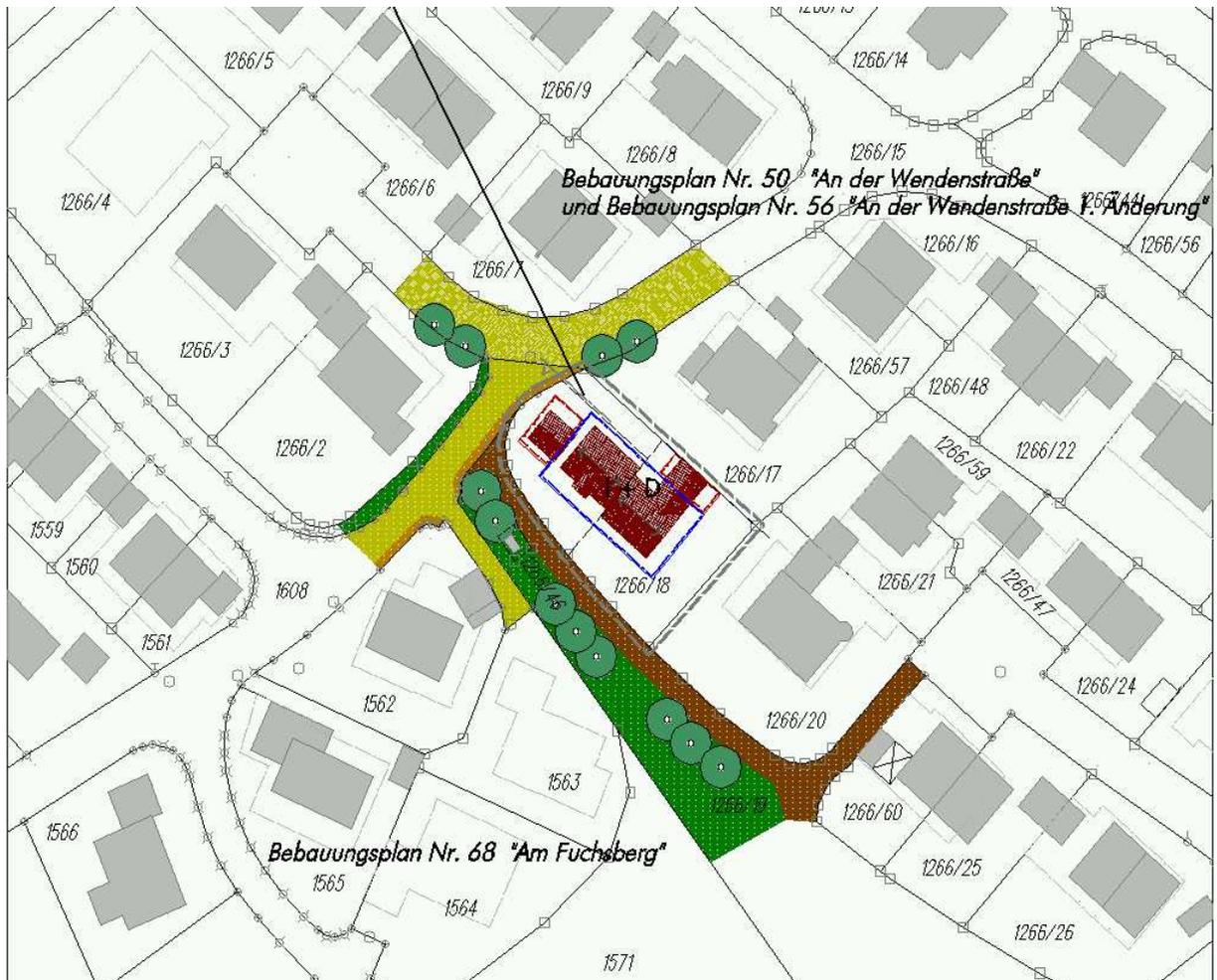
MARKT WOLNZACH



Bebauungsplan Nr. 50  
" AN DER WENDENSTRABE - 1. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN"

B E G R Ü N D U N G

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1266/18 der Gemarkung Wolnzach.



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

Wie eine durchgeführte Bestandsaufnahme von Baugrundstücken im Markt Wolnzach ergeben hat, sind viele vorhandene Baulücken im Innerortsbereich zum größten Teil nicht verfügbar; sie werden als Gärten bzw. landwirtschaftlich genutzt und stehen somit für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

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

Aufgrund der erwünschten Innenverdichtung und um die Grundstücke optimal zu nutzen ist die städtebauliche Erforderlichkeit zur Erweiterung der Baugrenzen und zur Zulässigkeit eines Doppelhauses gegeben.

Es gibt im Markt Wolnzach nur wenig Flächen die diese Anforderungen erfüllen könnten.

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. 50 „An der Wendenstraße“ und Nr. 56 „An der Wendenstraße 1. Änderung“ überplant ist. 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.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die Wohnstraße „Walther-de-Sagher-Straße“, die als Erschließungsstraße des bisherigen Baugebiets bereits besteht.

Für das Plangebiet ist eine Bauweise mit Erd- und Dachgeschoß (E + D) mit ausbaubarem steilem Dachstuhl vorgesehen, wie sie auch bei den Nachbargrundstücken und im ganzen Baugebiet bereits besteht.

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. 50 „An der Wendenstraße“ angelehnt. Die Festsetzungen zur Höhenlage der Garagen (Grenzgarage) und der Wohnhäuser wurden in Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung auf den Nachbargrundstücken getroffen.

Um eine auf den vorhandenen Grundstückszuschnitt abgestimmte und städtebaulich erwünschte längsgestreckte Gebäudeform zu erreichen wird die Giebelbreite auf ein Maximalmaß von 10,5m begrenzt; dies liegt deutlich unter dem bisher möglichen Maß für die Hausbreite und auch unter den in den Umgebung vorhandenen Giebelbreiten. Um eine Ausnutzung des Dachgeschoßes für zeitgemäße Wohnräume mit angemessenen Raumhöhen möglich zu machen, und um den erhöhten Anforderungen der Energieeinsparverordnung mit verstärkten Dachaufbauten Rechnung zu tragen, ist es erforderlich, die Kniestockhöhe auf 1,0m zu erhöhen. Aus diesem Grund wird auch die zulässige Wandhöhe entsprechend erhöht. Durch die gleichzeitige Beschränkung der Giebelbreite werden die schon bisher möglichen und in der näheren Umgebung auch schon vorhandenen Gebäude- und Firsthöhen dadurch nicht überschritten.

Aufgrund der Topographie des Grundstücks ist es zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt erforderlich, eine Stützmauer zum Nachbargrundstück Fl.-nr. 1266/17 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 Umgebungsbauung 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. 50 „An der Wendenstraße“ und liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wolnzach. Im Norden und Osten und Süden grenzt es an bereits bebaute Grundstücke des nicht in den Änderungsbereich einbezogenen Baugebiets „An der Wendenstraße“ an. Im Westen schließen sich nach einer öffentlichen Grünfläche mit Fußweg ebenfalls bereits bebaute Grundstücke des Baugebiets „Am Fuchsberg“ (Bebauungsplan Nr. 68) an. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,1028 ha.

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

Bahnhof	3300 m
kath. Kirche	1000 m
evang. Kirche	1200 m
Volksschule	1400 m
Versorgungsläden	1000 m

2.3 Das Gelände ist nach Osten leicht geneigt.  
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 2-geschoßiges Wohnhaus (Erd- und Dachgeschoß als mögliches Vollgeschoß) als Doppelhaus mit ca. 2 Wohnungen sowie zugeordneten Garagen.

3.3 Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 2 -3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 7 Einwohner mit ca. 2 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

3.4	Das Nettobauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfasst:	0,1028ha (1)	
	Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,0000 ha (2)	
		-----	-----
	Das Bruttobauland (=Summe aus (1) und (2) umfasst somit		0,1028 ha (3)
	Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen		0,0000 ha (4)
			-----
	Somit umfasst die Bruttobaufläche (Summe aus (3), (4)und(5)		0,1028 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 %	

<b>4.0 ERSCHLIEBUNG</b>
-------------------------

- 4.1 Das Baugebiet hat über die Straßen "Walther-de-Sagher-Straße" und „Dr.-Hans-Eisenmann-Straße“ Anschluss an die äußere Wendenstraße und damit an das bestehende das bestehende Wegenetz.
- 4.2 Die Erschließungsstraße „Walther-de-Sagher-Straße“, 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 Mischsystem.
- 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. 50 „An der Wendenstraße“. 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. 50 „An der Wendenstraße“ überplant.; es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,1028 ha; die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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. 50 „An der Wendenstraße“ überplant; es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,1028 ha; die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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, 19.3.2013

Wolnzach, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

DIPL.-ING. GERNOT TRAPP  
ARCHITEKT · TEL. 08442 / 3063  
ERLENSTR. 5 · 65268 WOLNZACH

\_\_\_\_\_  
Stempel/Bürgermeister

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

Wolnzach, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stempel/Bürgermeister