

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

25.05.2021

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans, **Nr. 10a – Westlich der Haider Straße –** ergänzt die Begründung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 10a – Westlich der Haider Straße – in der Fassung vom 12.01.2017.

1. Die Begründung zur 1. Änderung umfasst folgende Punkte:

1.1 Fl. Nr. 245 und Fl. Nr. 8 (Parzelle 9a): Einbau einer Wohnung, mit einer Grundfläche von 180 m², in das bestehende Nebengebäude unter Einhaltung der Bestandshöhen; bei Abbruch und Neuerrichtung müssen die festgesetzten Höhen eingehalten werden.

1.2 Fl. Nr. 5/6 (Parzelle 7b): Verschiebung des Baufensters, um 5 m nach Norden und um 3 m nach Westen.

2. Ziel und Zweck der Änderung:

Diese 1. Änderung dient der Anpassung an die Erfordernisse, d.h. auf der Fl. Nr. 245 mit Fl. Nr. 8 (Parzelle 9a) soll eine Wohnung in den westlichen Teil des bestehenden Nebengebäudes, auf einer Grundfläche von 180 m² eingebaut werden. Hierdurch wird das bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes gefasste Planungsziel nur vollständig umgesetzt, dass aufgrund des bestehenden Pferdestalls und des landwirtschaftlich genutzten Gebäudes seiner Zeit, nicht umgesetzt werden konnte. Des Weiteren wird das Baufenster auf der Fl. Nr. 5/6 um 5 m nach Norden und 3 m in den Westen verschoben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wessobrunn hat in seiner Sitzung am 15.09.2020. geändert am 24.11.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a – Westlich der Haider Straße – mit dem Ziel gefasst, nur Anpassungen durchzuführen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

3. Festsetzungen und Planinhalt:

Der Einbau einer Wohnung mit einer Grundfläche von 180 m² entspricht der gemäßigten Entwicklung zum Außenbereich in Richtung Westen.

Da die Wohnung in den bestehenden Pferdestall (Westteil des Gebäudes) innerhalb des ausgewiesenen Baufensters (Parz. 9a) eingebaut wird, wird an der Kubatur und den bestehenden Höhen nichts verändert. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt zu einem Abbruch kommen, dann muss ein Gebäude, gemäß dem BPLAN, hier Haustyp C als Einzelhaus errichtet werden und die festgesetzten Höhen übernommen werden. Der östliche Teil des Gebäudes bleibt unverändert und wird auch weiterhin als sog. „Liebhaberschreinerei, nur zum Hobby“ durch den Grundstückseigentümer genutzt. Eine Erweiterung der Wohnnutzung – außerhalb des Baufensters – (im östlichen Gebäudeteil) ist ausgeschlossen.

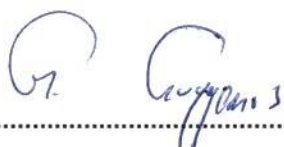
Die verkehrsmäßige Anbindung der Parzelle 9a an die Haider Straße muss über die bestehenden Grundstücke Fl. Nr. 245 und 8 der Gemarkung Haid erfolgen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal; die Einleitung erfolgt in den bestehenden Schacht, in den bereits das Oberflächenwasser des im Osten gelegenen Hauptgebäudes (Parzelle 9) eingeleitet wird.

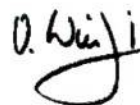
Die Baugrenze von Parzelle 5/6 wird um 3 m in Richtung Osten und um 5 m Richtung Norden verschoben, um den Abstand und somit die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden auf Parzelle 7a und 7b zu erhöhen.

Ergänzung zur ursprünglichen Begründung bzgl. der Anzahl der Wohnungen (Fassung v. 12.01.2017): Die großen Gebäudestrukturen, entlang der Haider Straße sind einheitlich zum Erhalt des prägenden Ortsbildes zukünftig mit bis zu 5 Wohnungen zu belegen. Aufgrund dessen wurden die zwei Wohnungen im Westen zusätzlich zugelassen und nicht von den großen Gebäuden abgezogen, da dies den Erhalt dieser prägenden Kubaturen in Frage stellen würde und somit das Ziel des Bebauungsplanes widerspräche.

Ansonsten gelten die Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise, sowie die Begründung in der Fassung vom 12.01.2017 weiterhin.



.....
1. Bürgermeister Georg Guggemoos



.....
Architektin, Vera Winzinger