

**Einfacher Bebauungsplan „Hangstraße-West“
Gemarkung Weilheim**

BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

1. Anlass der Planung

Der Eigentümer des Grundstücks 2798/2, Gemarkung Weilheim, Hangstraße, wandten sich mit einem Baugesuch zur erstmaligen Bebauung dieses Grundstückes an die Stadt Weilheim i.OB. ES ist geplant, auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten.

Das Grundstück Fl.Nr. 2798/2, Gemarkung Weilheim, schießt im Westen an die seit dem 05.02.2005 rechtsverbindliche Einbeziehungssatzung „Hangstraße“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 2800/6, 2800/9, 2800/10 und 2877, Gemarkung Weilheim, an.

Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB beschloss zunächst in seiner öffentlichen Sitzung am 12.05.2016 die Einbeziehungssatzung um das Baugrundstück zu erweitern. Nach weiteren Diskussionen zur Umsetzung des Erweiterungsbeschlusses entschied sich der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB mit Beschluss vom 26.01.2017, statt der ursprünglich geplanten Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Hangstraße“ nun einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser einfache Bebauungsplan umfasst die früher von der Einbeziehungssatzung „Hangstraße“ überplanten Grundstücke Fl.Nrn. 2800/6, 2800/9, 2800/10 und 2877, Gemarkung Weilheim, sowie die Grundstücke Fl.Nrn. 2798/1, 2798/2, 2798/3, 2888/4 und Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nrn. 2877/15 und 2798, Gemarkung Weilheim.

Mit dieser Planung soll das vorhandene, topografisch höher gelegene und weitgehend bereits bebaute Areal am westlichen Ende der Hangstraße städtebaulich abgerundet werden. Gleichzeitig soll mit hohen Bäumen bestandene und sich im Eigentum der Stadt Weilheim i.OB befindliche Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 2888/4 und einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 2798, Gemarkung Weilheim, mit seinen Geländeabböschungen planerisch gesichert werden.

Die Einbeziehungssatzung „Hangstraße“ wird durch den Bebauungsplan ersetzt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Hangstraße-West“.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB (i. d. Fassung vom 29.02.2012), weist den Planungsbereich als „Mischgebiet“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 2800/6, 2800/9, 2800/10 und 2877, Gemarkung Weilheim, als „öffentliche Verkehrsfläche“ für die erfasste Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2877/15, Gemarkung Weilheim, sowie als „Grünfläche“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 2798/1, 2798/2, 2798/3, 2888/4 und die erfasste Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2798, Gemarkung Weilheim aus.

Nachdem der gegenständliche Bebauungsplan diese Nutzungsarten nicht wesentlich verändert, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht veranlasst. Die Umnutzung des Grundstückes Fl.Nr. 2798/2, Gemarkung Weilheim, zur Wohnbaufläche bzw. zum Mischgebiet erfolgt im Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes in redaktioneller Weise.

Insbesondere das nun zur Bebauung zugelassene Grundstück Fl.Nr. 2798/2, Gemarkung Weilheim, nimmt bereits jetzt durch seine topografische Lage als letztes ebenes Grundstück auf einem nach Süden, Westen und Norden abfallenden Plateau am vorhandenen bzw. baurechtlich zugelassenen Bauzusammenhang am westlichen Ende der „Hangstraße“ teil.

Beim vorliegenden Bebauungsplan werden die sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstäbe nicht wesentlich geändert. Bestehende Gebäude im Geltungsbereich sollen bauplanerisch gesichert werden. Neubauten sollen durch geordnete Bauräume städtebaulich vertretbar angeordnet werden.

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet deutlich die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Bei den Nutzungen handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben und sie lassen keine Beeinträchtigungen von FFH- oder von europäischen Vogelschutzgebieten erwarten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB). Abgesehen wird von Umweltprüfung und Umweltbericht, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt.

3. Planungsziele

Der vorliegende einfache Bebauungsplan soll den vorhandenen Baubestand sichern. Weiter sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Abrundung eines Bauzusammenhangs bei gleichzeitiger Sicherung der vorhandenen Grünzüge geschaffen werden. Eine festgesetzte GR für die Grundstücke begrenzt den Grad der Versiegelung der Grundstücke.

4. Erschließungssituation

Das Planungsgebiet wird über die „Hangstraße“ an das öffentliche Erschließungsnetz der Stadt Weilheim i.OB angebunden. Die Erschließung der Baugrundstücke Fl.Nrn. 2798/2 und 2800/9, Gemarkung Weilheim, erfolgt über die private Verkehrsfläche Fl.Nr. 2800/6, Gemarkung Weilheim, welche von der „Hangstraße“ in ausreichender Breite abgeht.

Die Zahl und Herstellung von Stellplätzen bemisst sich anhand der jeweils maßgeblichen „Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen“ der Stadt Weilheim i.OB. Stellplätze und Garagen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig.

5. Grünordnung

Um eine städtebaulich gebotene und qualitativ hochwertige Eingrünung des Baugebiets zu gewährleisten wird der sich im Eigentum der Stadt Weilheim i.OB befindliche Grünzug (Fl.Nrn. 2798-TF und 2888/4, Gemarkung Weilheim) bauplanerisch gesichert. Auf den Baugrundstücken werden angemessene Bereiche als „private Grünfläche“ festgesetzt. Eine geordnete Oberflächenwasserversickerung ist gewährleistet.

Weilheim i.OB, den 23.11.2017

Markus Loth
1. Bürgermeister

