

Bekanntmachung

Aufstellungsbeschlusses für den

Bebauungsplan Nr. 56 „Steinebach- Hauptstrasse“

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee hat in der Sitzung am 20.03.2013 beschlossen, für den Bereich entlang der Hauptstrasse im Ortsteil Steinebach zwischen dem Gasthof Raabe und der ehemaligen Bäckerei Buchner einen qualifizierten Bebauungsplan i.S. von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Umgriff ist im folgenden Lageplan dargestellt:



Mit dieser Bauleitplanung sollen folgende Ziele verfolgt werden:

Im Zusammenhang mit dem großen Siedlungsdruck im Großraum München, dem Generationenwechsel bei den Grundstückseigentümern und der bevorzugten Wohnlage im Fünf-Seenland hat sich die Dynamik der baulichen Entwicklung in diesem Bereich in letzter Zeit stark erhöht. Der Gemeinde liegt ein Antrag auf Baugenehmigung sowie zwei Voranfragen auf Neubau großer Wohngebäude im „Bauträgerstil“ ohne Bezug zur gewachsenen Situation vor:

- Neubau eines Doppelhauses mit Garagen, Hauptstraße Nr. 8
Doppelhausbebauung am Hang mit Doppelgiebel, eingeschobener firsthoher Zwischenbau, der zur Talseite als teilweise verglaster Aufzug konzipiert ist, auskragende erkerähnliche Dachaufbauten sowie asymmetrische Fensteranordnung mit Wechsel von liegenden und stehenden Formaten
Talseitige Wandhöhe 10,75 m und Firsthöhe 11,25 m zuzüglich daruntergesetzte Garagenfront mit 4,75 m Höhe = Gesamtansichtshöhe talseitig 16,0 m
- Neubau von drei Doppelhäusern mit Tiefgarage, Hauptstraße Nr. 14
Drei neue Gebäude am Hang in zwei Baureihen mit internen, im Hang liegenden Erschließungswegen, unmittelbare Nähe zu einem Baudenkmal, bisherige Unterlagen enthalten noch keine weiteren Details
Talseitige Wandhöhe der Einzelgebäude 7,0 m, Firsthöhe 10,85 m. Gesamthöhe der gestaffelten Baumasse vom Tal gesehen 15,6 m
- Neubau eines Mehrfamilienhauses, Hauptstraße Nr. 20
Wohnhaus mit Sattel- oder Krüppelwalmdach, teilweise mit Zwerchhaus zur Straße, aufgeglaster Giebel
Wandhöhe 6,5 m, Firsthöhe 10,35 m
Große zusammenhängende, ungegliederte Stellplatzfläche für neun offene Stellplätze

Der Gemeinde liegt ein weiterer Antrag vor zum Umbau der alten Schule, Hauptstraße Nr. 15. Hier sollen sechs Wohnungen in den Altbestand eingebaut werden.

Vordringliches übergeordnetes Planungsziel der Gemeinde ist es, dass das historisch gewachsene Gesicht dieses Teils von Steinebach auch in Zukunft erkennbar bleibt. Die folgenden einzelnen Planungsziele sollen hierzu beitragen:

- Die weitere Entwicklung der Bebauung soll so gesteuert werden, dass die Neubauten in ihrer Kubatur und in den Grundsätzen ihrer Gestaltung die charakteristischen Merkmale der vorhandenen Bebauung entlang der Hauptstraße aufgreifen. Durch ein entsprechendes Festsetzungskonzept soll gewährleistet werden, dass sich die Neubauten in die besondere Geländesituation einpassen und an die vorhandenen Gestaltungsmaßstäbe anlehnen. Hierfür sind u.a. folgende Festsetzungen erforderlich:
 - Festsetzung am Bestand orientierter grundstücksbezogener Grundflächen, abgeleitet aus der vorhandenen Struktur
 - Festsetzung relativ kleiner Bauräume, die die erforderliche einreihige Bebauung gewährleisten.
 - Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen, berg- und talseitig
 - Begrenzung der Gesamtversiegelung, u.a. durch Ausschluss von Tiefgaragen oder anderen großflächigen Unterbauungen des Geländes
 - Festsetzung der Lage der Garagen und der offenen Stellplätze
 - Präzise Festsetzung der zulässigen Dachformen und Dachaufbauten
 - Ausschluss bestimmter Fensterformate (keine runden, dreieckigen oder ungegliederten liegenden Formate)
- Es sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass auch künftig nicht nur reine Wohnnutzung diesen Bereich prägt. Durch entsprechende Festsetzungen sollen Anreize dafür

geschaffen werden, Wohnen und Laden- / Agentur- /Gastronomie- /Praxisnutzungen etc. miteinander zu kombinieren:

- Festsetzung eines Mischgebiets
- Gliederung des Mischgebiets, geschossweise Festsetzung der Nutzungsart (z.B. Gewerbe im Erdgeschoss)
- Der öffentliche (Straßen-)raum soll im Hinblick auf Verkehrssicherheit und Aufenthalts- und Gestaltqualität aufgewertet werden. Eine dem ländlichen Charakter angemessene Mischung aus Fahr- und Fußgängerverkehr wird angestrebt. In Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde wird ein aktuelles Konzept entwickelt, in dem die Fußgängersicherheit und der Erhalt des typischen Charakters des baumbestandenen „halben Hohlwegs“ vereinbart werden. Im Bereich von Kirche, Gasthaus und Geschäftshaus wird vor allem die Aufenthaltsqualität erhöht (Platzgestaltung, Pflasterung).

Zu Sicherung der Ziele dieser Planung wurde für den Planumgriff der Erlass einer Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Sobald die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt werden können, wird die Gemeinde die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchführen, bei der die Ziele und der Zweck der Planung öffentlich dargelegt werden.

Nach Erstellung eines konkreten Planentwurfes erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Hierauf wird durch gesonderte Bekanntmachung hingewiesen.

An die Amtstafel
angeheftet: 27.03.2013
abgenommen: _____



Wörthsee, den 21.03.2013
Gemeinde Wörthsee


Flach
1. Bürgermeister