

Präambel

Die Gemeinde Wessobrunn erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. bauliche und sonstige Nutzung im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO, Gemeinbedarfsfläche und private und öffentliche Grünfläche festgesetzt.

2.1 Dorfgebiet

2.2 Fläche für Gemeinbedarf:

2.2.1 Feuerwehr

2.2.2 Sport

2.3 Grünflächen

2.3.1 private Grünfläche (Hausgärten, landwirtschaftliche Nutzung und Ortsrandeingerünung)

2.3.2 Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

2.3.3 Öffentliche Grünfläche (Sport)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.

Hinweis: Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksflächen bleiben Flächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, außer Ansatz.

3.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 5 festgesetzt.

Hinweis: Bestehen bereits mehr Wohnungen als zulässig sind, so haben diese Bestandsschutz.

4. Bauweise, Baugrenzen,

4.1 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser,

4.2 Baugrenze

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche:

Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden. Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

5. Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

Für Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² je Doppelhaushälfte und von 650 m² je Einzelhaus festgesetzt.

6. Gestalterische Festsetzungen:

6.1 Baukörpergrundform:

Die Traufseite des Gebäudes muß mind. 1/5 länger als ihre Giebelseite sein.

6.2 Fassadengestaltung:

Fassaden sind als Putz- und/oder Holzfassade zu gestalten.

6.3 Dachform und -neigung:

6.3.1 Es sind nur Satteldächer zulässig

6.3.2 Bei Neubauten sind nur Dachneigungen von 20-27° und 35-38° zulässig.

6.4 Dachflächen / Dachgauben:

Alle Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken; Dachbegrünungen sind zulässig.

Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit Satteldach und einer max. Außenbreite von 1,80 m und einer Firsthöhe von max. 2,5 m (Fensterstock-UK bis Gaubenfirst-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben untereinander und die Breite einer Einzelgaube muß mind. 1,5 m betragen.

6.5 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen wird straßenseitig auf max. 1,10 m beschränkt.

6.6 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Die Abstände gem. § 2 Garagenverordnung (GaV) sind immer einzuhalten.

7. Masszahl in Metern, z.B. 5,00 m

8. Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 letzter Halbsatz).

9. Straßenverkehrsfläche

9.1 öffentliche Verkehrsfläche

9.2 öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg

9.3 private Verkehrsfläche

10. Verkehrsflächenbegrenzungslinie

11. Grünordnung

zu pflanzende Bäume (keine Lagefestsetzung)

B) Hinweise



1. bestehende Flurstücksgrenzen



2. Vorschlag für die Aufhebung von Flurstücksgrenzen



3. bestehendes Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer



4. Flurstücksnummer

5. Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art. 8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Baumaßnahmen an Baudenkmalern sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

6. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Ist dies nicht oder nur langsam möglich, soll die Ableitung in den Ortskanal nur über die Vorsichtung von Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen und Gartenteiche sowie Rigolen) erfolgen. Bei Baumaßnahmen im Hangbereich sollen Vorkehrungen gegen wild abfließendes Niederschlagswasser getroffen werden.

7. Pflanzabstände
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

8. Bodenversiegelung
Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sollen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Die Oberfläche soll wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) ausgebildet werden. Teer- und Asphaltflächen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig.

9. Immissionsschutz
Bei Neubau-, Umbau- u. Erweiterungsmaßnahmen in der ersten Bauzeile der Zöpfstraße (St 2057) sollen Kinder- und Schlafzimmer sowie sonstige zum längeren Aufenthalt bestimmte Räume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) so angeordnet werden, daß sie mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster an der von der Straße abgewandten Gebäudeseite haben. Im übrigen wird auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vom 01.04.89 verwiesen.

10. Stromversorgung
Neubauten werden i.d.R. über Erdkabel mit Strom versorgt. Hierfür erforderliche Kabelverteilerschränke sollen vorderfrontbündig in die Einfriedung eingebaut werden, um Behinderungen im Gehwegbereich oder Verkehrsraum auszuschließen.
Es wird darauf hingewiesen, daß bei Bauvorhaben in der Nähe von in der Erde verlegten Mittelspannungskabel (20kV) ein beidseitiger Schutzstreifen von 0,50 m einzuhalten ist.



11. nachgetragener Baubestand



12. bestehende Trafostation



13. bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



14. Naturdenkmal



15. bestehende Kabelleitung

16. Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen Textteils des Bebauungsplanes unter Einarbeitung der 3. Änderung. Die Planteile I (Nord) und II (Süd) bleiben hiervon unberührt.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss vom 29.07.2014
- 2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 29.07.2014
- 3. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.07.2014
- 4. Öffentliche Auslegung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB vom 31.07.2014 bis 29.08.2014
- 5. Satzungsbeschluss § 10 BauGB vom 29.07.2014

Wessobrunn, 01.09.2014

Helmut Dinter
Helmut Dinter
Erster Bürgermeister



6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 02.09.2014

7. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 03.09.2014

Wessobrunn, 05.09.2014

Helmut Dinter
Helmut Dinter
Erster Bürgermeister



BPlan Nr. 03 - 3. Ä.

3. ÄNDERUNG

QUALIFIZIERTER

BEBAUUNGSPLAN

M 1:1000

ORTSKERN

GEMEINDE WESSOBRUNN

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

TEXTTEIL

Planfertiger:
Kreisplanungsstelle
Landratsamt Weilheim-Schongau
I.A.

Schleich
Schleich

Datum: 20.12.1999

geändert:
06.03.2000
11.09.2000
15.12.2000
19.11.2001
25.02.2002
07.08.2002

Gemeinde Wessobrunn: 20.03.2013
23.04.2014/05.06.2014
29.07.2014