

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Der Geltungsbereich wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die Grundflächenzahl (**GRZ**) innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes beträgt **0,25**

1.2.2 Bei der Berechnung der Grundflächenzahl der Parzellen 4 und 5 dürfen die gemäß des Planzeichens Ziffer 4.1 festgesetzten privaten Grünflächen nicht als Bauland als Bezugsgröße mit angerechnet werden.

1.2.3 Es sind maximal **zwei Vollgeschosse** zulässig.

1.2.4 Es sind pro Einzelhaus maximal **2 Wohneinheiten** zulässig.

1.2.5 Die maximal zulässige traufseitige **Wandhöhe** beträgt **6,20 m**. Diese wird ermittelt von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3 Baugrenzen, Firstrichtung, Grundstücksgröße

1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenze**)

1.3.2 Verbindliche Maße, Angabe in Meter

1.3.3 Vorgabe der **Firstrichtung**

1.3.4 Die **Mindestgrundstücksgröße** für Baugrundstücke beträgt je Einzelhaus 500 m²

1.3.5 Es sind nur **Einzelhäuser** zulässig. Es gilt im gesamten Geltungsbereich die **offene Bauweise**.

1.4 Gestaltungsvorschriften

1.4.1 Baukörpergrundform

1.4.1.1 Die Baukörper sind in einer rechteckigen **Grundform** zu errichten, wobei der Giebel an der kurzen Seite auszurichten ist.

1.4.2 Dachgestaltung

1.4.2.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als gleichseitiges **Satteldach** auszubilden. Es sind Dachneigungen zwischen 20-27° sowie 35-38° zulässig. Die Dächer von Nebengebäuden sind auch als Flachdach mit Dachbegrünung zulässig. Bei an das Haupthaus angebauten Nebengebäuden ist zudem ein Pultdach zulässig. Flach- und Pultdächer dürfen eine Dachneigung von max. 20° nicht überschreiten. Wenn das Hauptgebäude zwei Vollgeschosse besitzt, dann ist lediglich eine Dachneigung von 20-27° zulässig.

1.4.2.2 Der **Dachüberstand** hat am Giebel mind. 0,80m bis max. 1,20 m und an der Traufe mind. 0,60 bis max. 1,00m zu betragen.

1.4.2.3 Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist bei Einzelhäusern mit einer Dachneigung größer als 35° die Errichtung eines Anbaus in Form einer **Widerkehr, Zwerch- oder Standgiebels** an der Traufseite möglich. Die Wandbreite der Giebelseite darf max. 1/3 der Wandlänge an der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Der First muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirmlinie liegen. Das Dach ist mit gleicher Neigung wie das des Hauptgebäudes auszubilden.

1.4.2.4 **Dachaufbauten** sind nur ab einer Dachneigung des Hauptdachs von mehr als 35° zulässig. Für Gauben gelten die unter 1.4.2.1 festgesetzten Dachneigungen. Der First der Dachgauben muss mind. 0,50 m unter der Hauptfirmlinie liegen. An Gebäudeselten, an denen bereits eine Widerkehr, Zwerch- oder Standgiebel errichtet wurde, ist die zusätzliche Errichtung von Dachgauben nicht zulässig. **Dacheinschnitte** sind unzulässig.

1.4.2.5 Alle Dächer sind in ziegelroter **Farbe** auszubilden. Für Flach- und Pultdächer an Nebengebäuden ist eine Dachbegrünung zulässig. Die Anbringung von **Solar- und Photovoltaikanlagen** auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind auf der Dachhaut aufliegend oder integriert einzubauen. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

1.4.3 Fassadengestaltung

1.4.3.1 Für die **Fassadengestaltung** sind ausschließlich verputzte Fassaden mit hellen Farbanstrichen zulässig. Eine Verkleidung der Fassade mit Holz (naturbelassen, braun) sowie eine Holzbauweise ist zugelassen.

1.4.4 Einfriedungen

1.4.4.1 Die **Höhe der Einfriedungen** wird auf eine Höhe von max. 1,20 m beschränkt. Einfriedungen sind ohne geschlossenen Sockel so auszuführen, dass sie in Bodennähe für Kleinere durchgängig sind. Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.

2. Verkehrsflächen

2.1 Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Straßenbegleitgrün, Versickerungsflächen oder Gehsteige) mit Straßenbegrenzungslinie sowie mit Wendehammer für Pkw und Lkw bis 10,00 m Länge

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

3.2 **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (überdacht und nicht überdacht) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der Erschließungsstraße ist dabei ein Abstand zwischen Baukörper und Straßenbegrenzungslinie von mind. 3,00m einzuhalten. Zudem ist vor Garagen ein **Stauraum** von mind. 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4. Grünordnung

4.1 private Grünfläche. Die Grünfläche ist von jeglicher Bebauung frei zu halten.

4.2 zu **pflanzender Baum**: Linde (Mindestqualität STU 12/14 mB)

4.3 **Pflanzlisten** mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten: Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (mit Angabe der Mindestqualität).

(1) Bäume II. Ordnung (STU 12-14)

Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Birke
Carpinus betulus i. S. Hainbuche
Prunus avium Vogel- Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere

(2) Obstbäume (Beispiel für resistente und harte Sorten):

Apfel (Hochstamm); Berner Rosenapfel, Gravensteiner, Cronfels, Klarapfel, Rote Sternrenette, Prinz Albrecht von Preußen, Glockenapfel, Jakob Fischer, Landsberger Renette, Goldparmäne
 Zwetschge (Halb- oder Hochstamm): Hauszwetschge, Büblers Frühzwetschge
 Birne (Hochstamm): Clapps Liebling, Gellererts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise
 Kirsche (Halb- oder Hochstamm): Hedelfinger

(3) Empfohlene Sträucher (Heister H 125/150)

Amelanchier ovalis Felsenbirne
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus laevigata Zweigriffiger Weißdorn
Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis Feldrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsröschen
Salix caprea Sal-Weide
Taxus baccata Gemeine Eibe

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildobst, Wildsträuchern und Wildrosen.

4.4 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie gelb- und rotlaubige Gehölze.

4.5 Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 4.3.

4.6 Die **unbebauten Flächen** des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baugrenzen), die nicht als Terrassen- oder Wegeflächen sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind **pro Grundstück**
 - mindestens 1 Laubbäum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume (Qualität Hoch- oder Halbstamm) sowie
 - mindestens 3 Sträucher (Qualität Heister) aus den Listen der Ziffer 4.3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.7 Der **Versiegelung** des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

4.8 Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder -arme **Kies- oder Splittbeete** nur auf max. 1% der Grundstücksfläche zulässig. Struktur- und florereiche Steingartenanlagen (z.B. Alpinum) sind von der Festsetzung nicht betroffen.

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen **Geltungsbereiches** der 4. Änderung des Bebauungsplans "Ortskern Wessobrunn"

6. Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Wessobrunn in jeweils gültiger Fassung.

6.2 Es gilt die Satzung für die öffentliche Schmutzwasser-Entwässerungsanlage Haid-Wessobrunn-Zellsee der Gemeinde Wessobrunn in jeweils gültiger Fassung.

6.3 Es gilt die Satzung für die Wasserabgabensatzung der Gemeinde Wessobrunn in jeweils gültiger Fassung.

Hinweise durch Planzeichen und Text

- bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- geplante Grundstücksgrenze (unverbindlicher Vorschlag) mit Grundstücksflächenangabe (in Klammern: abzüglich der privaten Grünfläche) und Parzellennummer
- geplante Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung der Baukörper)
- Prinzipskizze Widerkehr mit Darstellung der maßgeblichen Schnittlinie zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe (rot markiert)
- Bodendenkmäler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
- Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsfächern sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten.
- Niederschlagswasser:** Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt mittels Rückhaltung auf den einzelnen Baugrundstücken; das rückgehaltene Niederschlagswasser ist mit einem Drosselabfluss von maximal 1,0 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Notwendige Rückhaltevolumina bei Anschluss von versiegelten Flächen von 100 m² bis 500 m² (Zwischenwerte sind zu interpolieren), mindestens jedoch 5 m³:

Fläche in m²	Rückhaltevolumen in m³ bei jew. Flächenanschluss und Drosselabfluss 1,0 l/s:
100	1,5
200	5
300	9
400	13
500	18

Alternativ können eigene Versickerungsanlagen erstellt werden, sofern die Sickerfähigkeit auf dem betreffenden Grundstück gemäß Musterformblatt des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim „Durchführung eines Sickerstests bei oberflächiger Versickerung“ an geeigneter Stelle überprüft und für ausreichend gewertet wird. Eine erlaubnisfreie Versickerung ist nur möglich, wenn nicht mehr als 1.000 m² (Horizontalprojektion) befestigte Fläche pro Baugrundstück (Versickerungsstelle) angeschlossen werden. Bei Überschreitung ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erwirken.

Hinweis zur Horizontalprojektion:
 Zur Ermittlung der Flächengröße ist bei geneigten Flächen die Flächengröße der Horizontalprojektion ausschlaggebend (s. Skizze).



Alle Bauvorhaben sind gegen möglicher Weise auftretendes Hang-, Schicht- und Grundwasser zu sichern; Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden. Ggf. ist es aufgrund der Topographie und der Bodenverhältnisse erforderlich, das Gebäude über eine oder zwei Stufen zu erschließen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt den jeweiligen Bauherren.

- Grundwasser:** Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. §8 WHG einzuholen.
- Immissionen:** Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Betriebsübliche Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft sind zu dulden. Fensteröffnungen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind ggf. auf die der Landwirtschaft abgewandten Gebäudesseite zu situieren.
- Alltags:** Hinsichtlich eventueller Untergrundverunreinigungen wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.

Gemeinde Wessobrunn

Landkreis Weilheim- Schongau

4. Änderung Bebauungsplan "Ortskern Wessobrunn"

Östlich Merkstraße

gem. §13a BauGB

ENTWURF

Planung Städtebau und Grünordnung:

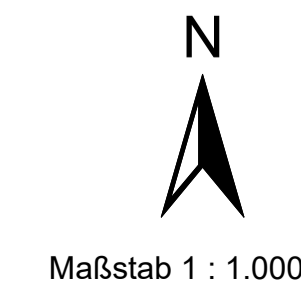
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider
 Freie Landschaftsarchitektin BDLa, Stadtplanerin SRL, BayAK
 Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Etting, den 06.05.2019

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 08.10.2018

geändert: 06.05.2019



Maßstab 1 : 1.000

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
 Institut für ökologische Forschung
 St. Andrästr. 8a D-82398 Etting-Polling
 Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
 Fax ++49 (0) 8802 - 91092
 E-mail: office@agl-proebstl.de www.agl-proebstl.de

4. Änderung Bebauungsplan "Ortskern Wessobrunn - Östlich Merkstraße" Gemeinde Wessobrunn

Präambel

Aufgrund des §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Wessobrunn folgende Satzung:

Satzung

Der bisherige Bebauungsplan "Ortskern Wessobrunn" in der Fassung vom 11.05.2004 sowie dessen Änderungen wird durch die vorliegende 4. Änderung Bebauungsplan Ortskern Wessobrunn- Östlich Merkstraße mit festgesetztem Geltungsbereich vollständig ersetzt. Für den festgesetzten Geltungsbereich haben ausschließlich die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text Gültigkeit.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung
 Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom geändert am Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom geändert am beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten
 Die 4. Änderung Bebauungsplan "Ortskern Wessobrunn" - Östlich Merkstraße tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Wessobrunn, den

Helmut Dinter, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. **Änderungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die 4. Änderung Bebauungsplan "Ortskern Wessobrunn"- Östlich Merkstraße unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:** Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. **Öffentliche Auslegung:** Die 4. Änderung Bebauungsplan "Ortskern Wessobrunn"- Östlich Merkstraße in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die 4. Änderung Bebauungsplan "Ortskern Wessobrunn"- Östlich Merkstraße in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. **Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Wessobrunn hat gemäß §§ 9 und 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom die 4. Änderung Bebauungsplan "Ortskern Wessobrunn"- Östlich Merkstraße in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wessobrunn, den

Helmut Dinter

1. Bürgermeister Siegel

6. **Schlussbekanntmachung:** Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung Bebauungsplan "Ortskern Wessobrunn"- Östlich Merkstraße wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung Bebauungsplan "Ortskern Wessobrunn"- Östlich Merkstraße ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Wessobrunn, den

Helmut Dinter

1. Bürgermeister Siegel