



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Südlich der Klostermauer", Gemeinde Wessobrunn**

Satzung
Präambel
Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Wessobrunn diesen Bebauungsplan als Satzung.
Satzung
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung. Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlich der Klostermauer" hineinragende Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ortskern Wessobrunn" wird durch die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text vollständig ersetzt.

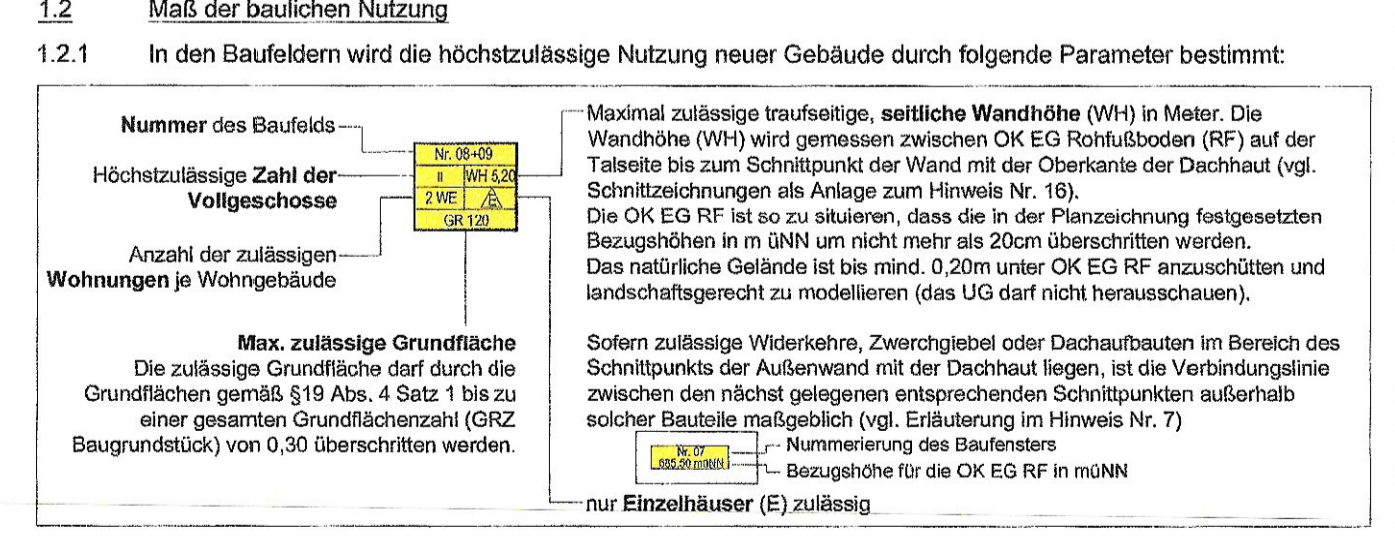
§ 2 Bestandteile der Satzung
Die Satzung besteht aus dem hier abgebildeten zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 28.01.2020.
Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 28.01.2020 beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.
Wessobrunn, den 20.04.2020

Helmut Dinter
1. Bürgermeister
Siegel

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 **Dorfgebiet** gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).



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 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen; Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die zulässige Grundfläche
1.3.5 Die **Mindestgröße** für Baugrundstücke beträgt je Einzelhaus 550 m².

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. Für die jeweiligen Baufelder gelten folgende Vorgaben zur Dimensionierung der Baukörper:
Baufelder 01 - 05: Die Giebelwand ist bis zu einer maximalen Breite von 8,70m zulässig.
Baufelder 06 - 07: Die Giebelwand ist bis zu einer maximalen Breite von 10,00m zulässig.
Baufelder 08 + 09: Die Giebelwand ist bis zu einer maximalen Breite von 10,00m zulässig.

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 zulässig. Bei an das Haupthaus angebauten Nebengebäuden ist zudem ein Puttdach zulässig. Flach- und Puttdächer dürfen eine Dachneigung von max. 10° nicht überschreiten. Auf Flach- und Puttdächern ist eine Dachbegrünung zulässig.
1.4.2.2 Der **Dachüberstand** hat am Giebel mind. 0,80m bis max. 1,20m 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** oder eines **Zwerchgiebels** an der Traufseite möglich. Die Wandbreite der Giebelseite der Widerkehr/des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Wandlänge an der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Der First von Widerkehr/Zwerchgiebeln muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstrichtung liegen. Das Dach der Widerkehr/Zwerchgiebel ist mit gleicher Neigung wie das des Hauptgebäudes auszubilden (vgl. Hinweis Nr. 7).
1.4.2.4 **Dachaufbauten** sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdachs von mehr als 35° zulässig. Für Giebeln gelten die unter 1.4.2.1 festgesetzten Dachneigungen. Der First der Dachgauben muss mind. 0,50 m unter der Hauptfirstrichtung liegen. An Gebäudesetten, an denen bereits eine Widerkehr errichtet wurde, ist die zusätzliche Errichtung von Dachgauben nicht zulässig. **Dacheinschnitte** sind unzulässig.
1.4.2.5 Alle Dächer sind in **naturnotter Farbe** auszubilden. Für Flach- und Puttdächer an Nebengebäuden ist eine Dachbegrünung zulässig. Die Anbringung von **Solar- und Photovoltaikanlagen** auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind auf der Dachhaut aufzubringen. Eine Aufänderung 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 Farbenstrichen zulässig. Eine Verkleidung der Fassade mit Holz (naturbelassen, braun) sowie eine Holzbaueise 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 Kleintiere durchgängig sind. Ausnahmen bilden dabei Hochborde, die zur Führung des Oberflächenwassers in die Entwässerungseinrichtungen erforderlich sind. Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.

2. Verkehrsflächen
2.1 Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Straßenbegleitgrün, Versickerungsflächen) mit Straßenbegrenzungslinie sowie mit Wendehammer für Pkw und Lkw bis 10,00 m Länge
2.2 Wirtschaftsweg

3. Nebenanlagen, Gargen und Stellplätze
3.1 **Umgrenzung von Flächen für Gargen:** auf Grundstücken mit festgesetzten Flächen für Gargen sind diese ausschließlich im gekennzeichneten Bereich zulässig. Die Situierung von Stellplätzen bleibt durch diese Festsetzung unberührt.
3.2 Auf Grundstücken ohne planzeichnerisch Festsetzung gemäß Ziffer 3.1 sind **Gargen und Stellplätze** außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der Erschließungsstraße ist dabei ein Abstand zwischen Baukörper und Straßenbegrenzungslinie von mind. 3,00m einzuhalten. Zudem ist vor Gargen ein **Stauraum** von mind. 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
3.3 Die Errichtung von **Mobilfunkmasten** ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (sowohl freistehend als auch als Dachaufbau) unzulässig.

4. Grünordnung
4.1 **Private Grünfläche:** Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Errichtung neuer Nebengebäude oder sonstiger baulicher Anlagen ist unzulässig.
4.2 **Gehölze zu erhalten**
4.3 **Obstbäume zu pflanzen:** die Lage kann abhängig von der geplanten Situierung des Fußweges bis zu 5m von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen

4.4 Pflanzlisten mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten: Für öffentliche Grünflächen sowie für Baumpflanzungen im privaten Bereich 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
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus laevigata Zweigflügler Weißdorn
Rosa alpinum Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis Feldrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildobst, Wildsträuchern und Wildrosen.
(2) **Obstbäume (Beispiel für resistente und harte Sorten):**
Apfel (Hochstamm): Berner Rosenapfel, Gravensteiner, Croncels, Klarapfel, Rote Sternennette, Prinz Albrecht von Preußen, Glockenapfel, Jakob Fischer, Landsberger Renette, Goldparnase
Zwetschge (Halb- oder Hochstamm): Hauszwetschge, Büblers Frühzwetschge
Birne (Hochstamm): Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Lute
Kirsche (Halb- oder Hochstamm): Hedelfinger
(3) **Empfohlene Sträucher (Heister H 125/150)**
Ameißenblüher ovalis Feiselblüher
Corylus avellana Haselnuss
Cornus sanguinea Roter Hartfrießel
Crataegus monogyna Einflügler Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Rosa
Salix caprea Sal-Weide
Taxus baccata Gemeine Eibe
Cornus sanguinea Roter Hartfrießel
Crataegus monogyna Einflügler Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Rosa
Salix caprea Sal-Weide
Taxus baccata Gemeine Eibe

4.5 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie gelb- und rotlaubige Gehölze.
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 250 m² **Grundstücksfläche** mindestens 1 Laubbäum der Wuchsstufe II oder zwei Obstbäume (Qualität Hoch- oder Halbstamm) sowie - mindestens 3 Sträucher (Qualität Heister) aus den Listen der Ziffer 4.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Erhaltung bestehender Obstbäume auf den Grundstücken der Baufelder 04 und 07 können bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
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 florenreiche Steingartenanlagen (z.B. Alpinum) sind von der Festsetzung nicht betroffen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Artenschutzrechtliche Belange:
5.1.1 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Lampen zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gebäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
5.1.2 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind Rodungen in den Wintermonaten in der Zeit zwischen dem 30.09. und 01.03. durchzuführen. Höhenbäume sind vor der Rodung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen. Sollten Rodungen in den Sommermonaten erforderlich werden, sind die Gehölze im Hinblick auf das Vorkommen von Brutstätten durch ein Fachbüro prüfen zu lassen. Sollten Brutstätten vorhanden sein, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung bei der Regierung von Oberbayern einzuholen.

5.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ökotothfläche)
Die entlang der Klostermauer bestehende Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die verteilende Fläche ist in Richtung einer artenreichen Strauchhecke zu entwickeln. Dazu ist die Pflanzung von 7 Obstbäumen vorzunehmen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen. Mehr zweimal jährlich nach dem 01.07. eines jeden Jahres mit Abtransport des Mahdguts. Verzicht auf Düngung. Die Anlage eines max. 1,50m breiten Fußwegs in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die dafür erforderliche Fläche bleibt als Ausgleichsmaßnahmen unberücksichtigt.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen
6.1 **Abgrabungen und Aufschüttungen** sind zulässig. Im Baugelände sind Höhenprünge landschaftsgerecht durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Die Modellierung ist vor der Rodung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen. Sollten Rodungen in den Sommermonaten erforderlich werden, sind die Gehölze im Hinblick auf das Vorkommen von Brutstätten durch ein Fachbüro prüfen zu lassen. Sollten Brutstätten vorhanden sein, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung bei der Regierung von Oberbayern einzuholen.

7. Sonstige Planzeichen
7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

8. Nachrichtliche Übernahmen
8.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Wessobrunn in jeweils gültiger Fassung.
8.2 Es gilt die Satzung für die öffentliche Schmutzwasser-Entwässerungsanlage Haid-Wessobrunn-Zellsee der Gemeinde Wessobrunn in jeweils gültiger Fassung.
8.3 Es gilt die Satzung für die Wasserabgabensatzung der Gemeinde Wessobrunn in jeweils gültiger Fassung.

Hinweise durch Planzeichen und Text

- Geltungsbereich des Qualifizierten D-Plans "Ortskern Wessobrunn", der im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans "Südlich der Klostermauer" durch seine Festsetzungen und Planzeichen vollständig ersetzt wird.
- Auszug aus der Digitalen Flurkarte mit Angabe von Flurgrenzen f-nummern sowie des Gebäudebestands
- geplante Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung der Baukörper)
- Höhenlinien mit Angaben der Höhen in mNN, Abstand der Höhenlinien 0,5m gemäß Vermessung vom 20.10.2017 (Ingenieurbüro Forthofer, Rain)
- erforderliche Anpassung des Urgeländes im Bereich des östlichen Teils der Erschließungsstraße; mögliche Sollhöhen zur Situierung der OK Straße; die Angaben sind im Rahmen der Ausführungsplanung zur Straße zu prüfen
- neue Grundstücksgrenze geplant
- Beispielhafter Grundriss einer Widerkehr (links) sowie eines Zwerchgiebels (rechts)
- Prinzipskizze Widerkehr mit Darstellung der maßgeblichen Schnittlinie zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe (rot markiert)
- Bodendenkmaler:** Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem gegenständlichen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalerkennung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalerkennung geprüft.
- Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (z.B. 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 tiefwurzeligen Bäumen freizuhalten.
- Niederschlagswasser/Grundwasser:** 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. Das Rückhaltvolumen der privaten Rückhaltvorrichtungen ist mit mindestens 5m³ bzw. nach Größe der versiegelten Fläche auch größer anzusetzen. Zur Bemessung des Rückhaltvolumens sind folgende Werte anzusetzen:
Fläche in m² : Rückhaltvolumen in m³ bei jew. Flächenerschluss und Drosselabfluss 1,0 l/s:
bis 200 5
300 9
400 13
600 18
Zwischenwerte sind zu interpolieren. Bei größeren versiegelten Flächen als hier angegeben, sind die Rückhaltvolumina nach DWA A 117 mit Ansatz eines 5-jährlichen Bemessungsregenereignisses zu bestimmen.
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 Horizontalskizze:
Zur Ermittlung der Flächengröße ist bei geneigten Flächen die Flächengröße der Horizontalprojektion ausschlaggebend (s. Skizze).
Alle Bauvorhaben sind gegen möglicher Weise auftretende Hang-, Schicht- und Grundwasser zu sichern; Keller und Lichtschächte sind wasser dicht 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. Sollte während der Bauphase Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.
- Immissionen:** Der Geltungsbereich liegt in einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Dorfgebiete dienen 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. Betriebslärmliche Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft sind zu dämpfen. Fensteröffnungen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind ggf. auf die der Landwirtschaft abgewandten Gebäudeseite zu situieren.
- Allasten:** Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mittlungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Gebäudebestand:** bestehende Haupt- und Nebengebäude haben Bestandsschutz.
- Ermittlung der zulässigen Grundfläche: Die festgesetzten Grünflächen gemäß Ziffer 4.2 zählen baurechtlich nicht als Bauland und bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Rahmen der Überschreitungsregel gemäß Ziffer 1.2.1 außer Betracht.
- Regelschnitte zur möglichen Situierung der Gebäude sowie der Straße; vgl. Anlage 1
- Artenschutzrecht:** Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG sind Rodungen in den Wintermonaten in der Zeit zwischen dem 30.09. und 01.03. durchzuführen. Höhenbäume sind vor der Rodung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen. Sollten Rodungen in den Sommermonaten erforderlich werden, sind die Gehölze im Hinblick auf das Vorkommen von Brutstätten durch ein Fachbüro prüfen zu lassen. Sollten Brutstätten vorhanden sein, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung bei der Regierung von Oberbayern einzuholen.

Verfahrensvermerke
1. Aufstellungsbeschluss am 27.06.2017
2. Billigung des Planentwurfs i. d. F. v. 24.04.2018 am 24.04.2018
3. Behördenbeteiligung am 24.05.2018; 4. Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28.05.2018 bis 27.06.2018
4. Behandlung der Anregungen und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 27.11.2018
5. Billigung des überarbeiteten Planentwurfs i. d. F. vom 04.02.2019
6. Erneute Behördenbeteiligung am 19.06.2019; erneute Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.06.2019 bis 19.07.2019
7. Behandlung der Anregungen, Abwägung der eingegangenen Stellungnahme am 28.01.2020
8. Satzungsbeschluss am 28.01.2020

Wessobrunn, den 20.4.2020
Helmut Dinter
1. Bürgermeister
Siegel

Wessobrunn, den 20.4.2020
Helmut Dinter
1. Bürgermeister
Siegel

Wessobrunn, den 20.4.2020
Helmut Dinter
1. Bürgermeister
Siegel

Gemeinde Wessobrunn
Landkreis Weilheim-Schongau

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Südlich der Klostermauer" gemäß § 13a BauGB

Etting, den 28.01.2020
Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
erstellt: 24.04.2018
geändert: 04.02.2019
28.01.2020