



- 7.0 Hinweise durch Planzeichen**
- 7.1 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 7.2 Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
 - 7.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 7.4 unverbindlicher Vorschlag für Form und Stützung der geplanten Baukörper
 - 7.5 bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - 7.6 23 Flurstücksnummer z. B. 23
 - 7.7 Vorschlag für Garegezufahrt
 - 7.8 GW Vorschlag für gewerbliche Nutzung
- B. Festsetzung durch Text**
- Der Bebauungsplan der Gemeinde Heldweisbrunn über die Flurstücke 27/1 - 27/8, 28/1, 28/11, 28/12 und 28/14 aus dem Jahre 1983 wird mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes aufgehoben.
- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
- Die Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Ziffer 2 und 3, sowie Absatz 3 Ziffer 1, 3, 4 und 5 sind nicht zugelassen.
- 1.2 Dorfgebiet (MD)** nach § 5 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
- Die Nutzungen nach § 5 Absatz 2 Ziffer 8 und 9 sowie Absatz 3 sind nicht zugelassen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt im
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**
- durch die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Wandhöhe, sowie durch die zulässige Grundfläche.
- 2.2 Dorfgebiet (MD)**
- durch die Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Wandhöhe und die zulässige Grundfläche.
- 2.3 WA / MD**
- 2.3.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
- Je vollendete 375 m² Grundstücksfläche ist in Wohngebäuden eine Wohneinheit zulässig.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 5 festgesetzt.
- Hinweis:**
Bestehen bereits mehr Wohnungen als zulässig sind, so haben diese Bestandsschutz.

- Alle Balkonabstufungen sind nur Holzkonstruktionen zulässig. Glasbausteine sind unzulässig. Bei der Fassadengestaltung sind einheitliche Fensterformate in harmonischer Anordnung bzw. bei Giebelwänden in symmetrischer Gliederung zu verwenden. Terrassen, Werkstatorie etc. sind von der Außenansicht nur mit Holzoberfläche zulässig.
- 3.6 MD - Schaufenster, Werbeanlagen**
- Schaufenster sind nur als Holzrahmenfenster mit Glasflächen bis maximal 1,5 m² zulässig. Schaufenster sind - ggf. durch Gipsrauhputz - in stehende Rechteckflächen zu gliedern. Schaufenster sind mit mindestens 5,0 cm Außenleibung einzubauen und müssen mindestens 50,0 cm Sockelhöhe aufweisen. Oberkantschaufenster sind unzulässig. Zwischen Schaufenster bzw. Ladenfronten und Schaufenster muß mindestens ein Mauerspizler von 0,50 m eingebaut werden.
- Alle Werbeanlagen sind dezant auszubilden. Lauf- oder Blinklichtreklamen sind unzulässig. Fremddruckübertragung ist nicht gestattet. Werbeanlagen über der Erdgeschossdecke der Obergeschosse sind unzulässig. Nennschärfer dürfen nur als Hauszeichen und mit entsprechender künstlerischer Gestaltung angebracht werden. Das Anbringen von Werbeanlagen an Balkonen ist untersagt. Fahnen als Dauererleuchtungen sind untersagt.
- 3.7 MD - Vorhöfe, Eingangsüberdachung**
- Angebauter Vorhof sind nur zulässig, wenn alle stich harmonisch in die Gesamtgestaltung einfügen. Für Hauseingangsüberdachungen sind nur herkömmlich gefertigte Einzelanlagen gestattet. Die Verwendung von farbig oder transparenten Kunststoffplatten sowie Metallkonstruktionen werden untersagt. Für Eingangsüberdachungen/Vorhöfe sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farblozes Glas, Dachplatten etc. zu verwenden. Kleinere Bauteile sind ausnahmsweise auch mit Blechdachungen zulässig. Betontragplatten und Glasbausteine sind nicht gestattet.
- 3.8 WA - Eingangsüberdachung**
- Für Eingangsüberdachungen sind Metallkonstruktionen mit Glasabdeckung zulässig.
- 3.9 WA / MD - Gebäudesockel**
- Gebäudesockel sind möglichst niedrig und dezant als Putzsockel zu gestalten. Sockel dürfen farblich nicht von der Hausfassade abgesetzt werden. Verkleidungen von Gebäudesockeln, Hauseingängen, Schaufenstern etc. sowie Einfassungen derselben mit Klinkerfliesen, Mosaiksteinen, Fliesen etc. sind unzulässig. Hauseingangsabstufen, Terrassenflächen etc. sind im Farbton auf die Fassade bzw. auf das Dach abzustimmen. Künstlich gefärbte Produkte sind unzulässig.

- 3.0 Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.**
Stromleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 4.0 Bei gefundenen Bodendenkmälern wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hingewiesen.**
- 5.0 Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen, diese sind als ortsüblich zu dulden.**
- 6.0 Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Ist dies nicht oder nur langsam möglich, sollte die Ableitung in den Ortskanal nur über die Vorschaltung von Rückhalteeinrichtungen (z. B. Zisternen und Rigolen) erfolgen.**
- 7.0 Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sollten auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Die Oberfläche ist wasserundurchlässig (z. B. Rasengittersteine, Rasengruppenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesausfällung) auszubilden. Asphaltflächen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig.**
- 8.0 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf die Setzung über die Teilung von Grundstücken hingewiesen.**
- 9.0 Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.**

2. Änderung Bebauungsplan „Sebastian- Jaud-Straße/ Teilbereich Haider Straße“

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 (Planzeicherverordnung 1989 - PlanZV 89), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Wessobrunn folgende Satzung:

Satzung
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Die Änderungen der nachstehenden Festsetzungen durch Planzeichen haben den gesamten Geltungsbereich Gültigkeit. 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 30.03.2021. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 30.03.2021, beigefügt.

§ 3 Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen Planinhalts des Bebauungsplanes unter Einbeziehung der 2. Änderung. Die Begründung bleibt hiervon unberührt.

§ 4 Inkrafttreten
Die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 04 „Sebastian-Jaud-Straße/Teilbereich Haider Straße“ tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Gemeinde Wessobrunn, den **2.9. April 2021**
Georg Guggemos
Georg Guggemos, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerk
1. Änderungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.20 die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 04 „Sebastian-Jaud-Straße/Teilbereich Haider Straße“ unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB beschlossen.
Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 24.11.2020.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur 1. Änderung in der Fassung vom 16.11.2020 wurde mit Bekanntmachung vom 04.01.21 vom 18.01.21 bis 15.02.21 durchgeführt.

3. Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 04 „Sebastian-Jaud-Straße/Teilbereich Haider Straße“ in der Fassung vom 16.11.2020 fand mit Schreiben vom 04.01.21 mit Frist bis 15.02.21 statt.

4. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Wessobrunn hat gemäß §§ 9 und 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.03.21 die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 04 „Sebastian-Jaud-Straße/Teilbereich Haider Straße“ in der Fassung vom 30.03.21 als Satzung beschlossen.

Wessobrunn, den 30.03.21
Georg Guggemos
Georg Guggemos
1. Bürgermeister

5. Schlussbekanntmachung: Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 04 „Sebastian-Jaud-Straße/Teilbereich Haider Straße“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 04 „Sebastian-Jaud-Straße/Teilbereich Haider Straße“ 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 **2.9. April 2021**
Georg Guggemos
Georg Guggemos
1. Bürgermeister

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 allgemeines Wohngebiet
 - 1.2 Dorfgebiet
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Kein Kleinstock über II, max. Doppelfläche 0,40
 - 2.2 max. zulässige Wandhöhe hier z. B. 6,50 m
(gemessen von OK; EG-FB entlang der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der OK der Dachhaut)
 - 2.3 zulässige Grundfläche für Hauptgebäude ohne Garagen z. B. 137 m²
 - 2.4 Zulässige Grundfläche für Hauptgebäude mit Garagen, z. B. 200 m²
 - 2.5 Die festgesetzte Grundfläche (GR) darf ausnahmsweise für den Bau von Kaltwintergärten um 18m² oder um 10% der festgesetzten Grundfläche überschritten werden.
- 3.0 Baugrenzen, Bauweise**
- 3.1 Baugrenze (die gesetzlichen Abstandflächen nach BayBO sind einzuhalten)
 - 3.2 zulässig sind nur Einzelhäuser
 - 3.3 offene Bauweise
- 4.0 Dachform**
- 4.1 verbindliche Hauptdachform
 - 4.2 verbindliche Hauptdachform
 - 4.3 Satteldach
 - 4.4 Dachneigung 36° - 38°
- 6.0 Flächen für die Landwirtschaft**
- 6.1 Flächen für die Landwirtschaft
- 6.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 6.2 Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung
 - 6.3 Fläche für Garagen, Nebengebäude

- 2.3.2 Mindestmaße für die Größe von Baugrunderlösen**
- Für Baugrunderlöse wird eine Mindestgrundstückgröße von 650 m² je Einzelhaus festgesetzt.
- 3.0 Gestaltung der Gebäude**
- 3.1 WA / MD - Baukörpergrundform**
- Bei Neubauten muß die Traufseite der Hauptgebäude mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite.
- Bei Um- und Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der Hofstellen ist die Grundform des Bestandes zu erhalten.
- 3.2 WA / MD - Dachform**
- Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 36° - 38° zulässig. Ausnahmsweise sind für untergeordnete Bauteile andere Dachformen zulässig, z. B. Pultdach, mit einer Dachneigung von 10° - 20°.
- Der Dachüberstand bei Hauptgebäuden muß an der Giebelseite mindestens 0,20 m und an der Traufseite mindestens 0,40 m betragen. Auch für alle Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Nebengebäude usw.) werden Satteldächer zwingend festgesetzt.
- 3.3 WA / MD - Dachflächen, Dachgäuben, Widerkehren**
- Die Dachelndeckung ist nur aus naturrot getöntem Dachplatten zulässig. Für Gäuben und Pultdächer ist ausnahmsweise Blechelndeckung zulässig. Dachgäuben sind nur für Gebäude ab 36° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgäuben mit Satteldach und einer maximalen Ausdehnung von 1,50 m und einer Fläche von maximal 2,0 m² (Flächenstück-OK bis Giebelstirn-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgäuben untereinander muß mindestens 1,5 m betragen. Die Dachneigung der Gäuben ist entsprechend dem Hauptdach auszuführen. Die Errichtung eines Anbaus in Form einer Widerkehr an der Traufseite ist möglich. Die Giebelseite der Widerkehr darf maximal 1/3 der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Der First von Widerkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfalllinie liegen und die Widerkehren müssen mindestens 0,50 m vor die Außenwand vortreten.
- 3.4 WA / MD - Fassadengestaltung**
- Die Gebäude sind außen mit ruhiger Struktur zu verputzen. Der Putz ist hell zu lösen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmaterial in senkrechter Anbringung zulässig. Holzbockhäuser sind zulässig.
- 3.5 MD - Fassadengestaltung**
- Bei Um- und Ersatzbauten von (Alt-) Hofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, daß eine optische Gliederung in Wohn- und (ehem.) Tierstallbereich ablesbar bleibt. Das heißt, zwischen 60 und 75 % des Obergeschosses müssen taufröhig mit einem Holzmaterial in senkrechter Anbringung verkleidet werden. Das Obergeschoss der Giebelseite mit Giebeldeckung der ehemaligen Tierställe ist ebenfalls mit einem Holzmaterial zu verkleiden. Fassaden sind grundsätzlich als Lochfassaden mit Holzfenster auszuführen. Ausnahmsweise werden weiße Kunststoffenster (auch als Schaufenster) zugelassen. Im Bereich des Holzmaterials muß die Farbe der Fenster dem Holz angehoben werden. Alle Außenluren sind ebenfalls in Holz auszuführen. Tür-Fenster-Kombinationen ohne mindestens 0,50 m Zwischenpfeiler sind unzulässig. Fensteröffnungen über 1,0 m² (Rechteckmaß) sind durch mindestens eine Mittelsprosse zu gliedern. Es sind nur hochformatige Fensteröffnungen zulässig. Für die Fensterr- und Fensterstren über 1,0 m² in verputzten Mauerflächen von (ehem.) Hofstellen werden Holzspalpläden zwingend vorgeschrieben.

- 4.0 Garagen und Nebengebäude**
- 4.1 WA / MD**
- Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Im Bereich der Hofstellen sind sie, wenn nicht anders ausgewiesen im Hauptgebäude zu integrieren. Stellplätze sind an geeigneter Stelle auf dem Grundstück unterzubringen. Garagen müssen bei seitlicher Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten. Bei Zufahrt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Offene, freistehende, überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig. Offene überdachte Stellplätze sind an die Garage anzubauen und mit einem gemauerten Dach zu versehen. Garagen sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit geeignetem Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Holzverkleidungen auszuführen. Freistehende Garagen und Nebengebäude dürfen eine maximal zulässige Wandhöhe von 3,0 m i. M. nicht überschreiten, gemessen von Oberkante fertigen Geländes.
- 5.0 Höhenlage der Gebäude**
- 5.1 WA / MD**
- Die Fertigfußbodenebene EG der Neubauten darf höchstens 30 cm über der Straßenmitte (gemessen Mitte Grundstück) liegen. Die Höhe der Fertigfußbodenebene der Flu-Nr. 35 ist auf die Sebastian-Jaud-Straße zu beziehen.
- 6.0 Grünordnung**
- 6.1 WA / MD**
- Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Einzugserfüllung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standorttypischer Laubbäum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträucher sowie Ziergehölze für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt.
- 7.0 Einfriedungen**
- 7.1** Die Höhe von Einfriedungen wird straßenseitig auf maximal 1,10 m beschränkt. Als Einfriedung sind nur Holzzaune zulässig.

Gemeinde Wessobrunn
Landkreis Weilheim-Schongau

2. Änderung Bebauungsplan „Sebastian- Jaud-Straße/ Teilbereich Haider Straße“
gem. §13a BauGB

Planung Städtebau und Grünordnung:
Prof. Dr. Ulrike Probst-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Probst-Haider

Etting, den 30.03.2021
Dr. Ulrike Probst-Haider
Dr. Ulrike Probst-Haider



Maßstab 1 : 1.000



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
St. Andrästr. 6a D-82398 Etting-Polling
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
Fax ++49 (0) 8802 - 91092
E-mail: office@agl-proebst.de www.agl-proebst.de