



4. **Grundform-zul. Grundfläche-Mindestgrundstücksgröße-Höhen**  
 Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite. Als Höchstwert der baulichen Nutzung darf für ein freistehendes Wohnhaus (ohne Garage) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 nicht überschritten werden. Als Mindestgrundstücksgröße sind 600 qm festgesetzt, für die Doppelhaushälften jedoch 500 qm.  
 Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt jeweils die OK der an das Grundstück im Süden angrenzenden fertigen Straße. Die Höhe des fertigen Fußbodens im EG darf dabei einen Wert von OK Straße + 50 cm nicht überschreiten.  
 5. **Abstandsflächen**  
 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art.6 und 7 Bay BO sind einzuhalten.  
 6. **Dachform - Hauptgebäude**  
 Die Hauptgebäude sind mit einem 25° - 30° geneigtem Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betonplatten in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Es werden allseits Dachüberstände vorgeschrieben. Sie sind in ihrer Größe auf den Gebäudetyp abzustimmen, je doch nicht unter 60 cm auszuführen.  
 7. **Widerkehr**  
 Beim Hausty I+D ist eine Widerkehr zulässig. Die Breite der Widerkehr wird auf max. 50% der Fassadenlänge begrenzt. Die Firsthöhe der Widerkehr muß mind.0,50 m unter der Hauptfirsthöhe liegen.  
 8. **Sonnenkollektoren**  
 Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Die Kollektoren sind möglichst höhengleich in die Dachfläche zu integrieren. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden. Sogenannte Energieäcker anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 6 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.  
 9. **Nebengebäude und Garagen**  
 Nebengebäude und Garagen sind unter Anwendung der Bestimmungen der Art 6 und 7 BayBO (Abstandsflächen) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Gesamtgrundfläche der Nebengebäude und Garagen dürfen je Einzelhaus Grundstück 60 qm je Doppelhaushälfte 40 qm nicht überschreiten. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen.  
 \* - sofern diese nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden -

Garagen und Nebengebäude sind, sofern sie nicht unter die abgeschleppte Dachfläche des Wohngebäudes einbezogen werden, mit einem Satteldach auszuführen, dessen Dachneigung der des Hauptgebäudes entspricht. Die Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes, darf maximal 3,50 m betragen.  
 Die Dachneigung von gemeinsamen Grenzbauten ist einheitlich zu gestalten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen.  
 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Wessobrunn vom 14.02.1995.  
 10. **Fassaden**  
 Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen. Wandverkleidungen aus Holz im Wechsel zu Putz sind zulässig. Die Balkonverkleidungen, Fenster und Türen sind in Holz auszuführen. Zwingend ist die senkrechte Holzverschalung an der Nordseite von FOK - Obergeschoss- bis Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Dachoberkante.  
 Grober Zierputz oder sichtbares Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung kunststoffener, metallener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtschutzwände aus Strommatten.  
 11. **Lager, Abstellen etc.**  
 Die Errichtung von Wellblechgaragen und Aufstellung von Wohnwagen, Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige und gasförmige Stoffe ist im Geltungsbereich nicht zugelassen. Ausnahmeweise können das Aufstellen von Kleintierställen sofern sie den brandtechnischen Vorschriften entsprechen zugelassen werden.  
 12. **Einfriedigung**  
 Straßenseitig sind max. 1,00 m über der Straßenoberkante hohe Holzlände (Hanichelzäune, senkrechte Staketenzäune etc.) mit überdeckten Säulen festgesetzt.  
 Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht an Runderisensäulen errichtet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig, ebenso durchgängige Betonsockel. Bei Einfriedigungen können Leistensteine verwendet werden die jedoch nicht höher als 10 cm herausragen.  
 Die Kabelverteilerschächte sind vorderfrontbündig in die Einfriedigung einzubauen.  
 Die Einfriedigungen können für den Sichtschutz auch mit Standortgerechten heimischen Laubböhlzern bepflanzt werden. Nadelgehölze sind unzulässig.

13. **Ortsrandeingrünung**  
 Es ist zwingend, das Baugebiet entlang der Nord- und Westseite in einer Breite von 5 m durch gruppenartige Einpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Die im Bebauungsplan vorgegebene Situierung der Bepflanzung ist einzuhalten.  
 14. **Gartenflächen**  
 Die nichtbebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind grundsätzlich pro 200 qm Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (vorzugsweise Obstbäume) und je 50 qm Grundfläche ein Strauch zu pflanzen.  
 Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujaen, insbesondere Säulenformen sowie alle blannadeligen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.  
 Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie heimischen Ziergehölzen für die Gartengestaltung, wird von den Festsetzungen nicht beschränkt.  
 Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarschaftsrecht (ABGB) ist bei allen Gehölzpflanzen zu beachten.  
 15. **Natürlicher Geländeverlauf**  
 Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten. Größere Abgrabungen (z.B. Lichtgräben) und Aufschüttungen innerhalb des Baugrundstückes sind nicht gestattet.  
 16. **Bodenversiegelung**  
 Befestigte Flächen auf den Privatgrundstücken für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasser-durchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden. Teer-, Asphalt- oder Betonflächen sind auf den Privatgrundstücken nicht gestattet.  
 17. **Beseitigung von Schmutz- u. Regenwasser**  
 a.) **Schmutzwasser**  
 Das häusliche Schmutzwasser wird in einer 3-Kammerkläranlage mit Bodenkörperfilteranlage auf eigenem Grundstück mechanisch und biologisch vorgereinigt und so als Übergangslösung bis zum Anschluß an die zentrale Kanalisation im Regen- bzw. Oberflächenwasserkanal über die Flur Nr.60 in den Hirschgraben eingeleitet.  
 b.) **Regen- bzw. Oberflächenwasser**  
 Das Regen- bzw. Oberflächenwasser aus den nichtversickerungsfähigen Neubau- Gebietsflächen wird über einen Regenwasserkanal DN 500 mm dem Hirschgraben über Flur Nr.60 zugeführt.  
 18. **Mülltonnenplätze**  
 Mülltonnenplätze sind in die Einfriedigung zu integrieren, entweder in oder an das Haus, an die Garage oder an das Nebengebäude anzulehnen. Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.  
 19. **Abflußschneise für das Regen- und Oberflächenwasser**  
 Da das Gelände in der Abflußschneise auf Flur Nr.60 ca ca 45 % zum Hirschgraben fällt, ist zur Verhinderung von Auskolkungen die Abflußstrecke auf eine Länge von ca 10 m und eine Breite von ca 1,00 m mit Wasserbausteinen oder ähnlich zu befestigen (Ausführung siehe Planung für das Wasserrechtsverfahren nach Art.13 BayWG)  
 20. **Immissionsschutzzone**  
 In einem Umkreis von 50 m, von der Hofstelle der Flur Nr. 51 gemessen, wird keine betriebsfremde Wohnnutzung zugelassen.

19. **Fassaden**  
 Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen. Wandverkleidungen aus Holz im Wechsel zu Putz sind zulässig. Die Balkonverkleidungen, Fenster und Türen sind in Holz auszuführen. Zwingend ist die senkrechte Holzverschalung an der Nordseite von FOK - Obergeschoss- bis Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Dachoberkante.  
 Grober Zierputz oder sichtbares Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung kunststoffener, metallener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtschutzwände aus Strommatten.  
 11. **Lager, Abstellen etc.**  
 Die Errichtung von Wellblechgaragen und Aufstellung von Wohnwagen, Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige und gasförmige Stoffe ist im Geltungsbereich nicht zugelassen. Ausnahmeweise können das Aufstellen von Kleintierställen sofern sie den brandtechnischen Vorschriften entsprechen zugelassen werden.  
 12. **Einfriedigung**  
 Straßenseitig sind max. 1,00 m über der Straßenoberkante hohe Holzlände (Hanichelzäune, senkrechte Staketenzäune etc.) mit überdeckten Säulen festgesetzt.  
 Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht an Runderisensäulen errichtet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig, ebenso durchgängige Betonsockel. Bei Einfriedigungen können Leistensteine verwendet werden die jedoch nicht höher als 10 cm herausragen.  
 Die Kabelverteilerschächte sind vorderfrontbündig in die Einfriedigung einzubauen.  
 Die Einfriedigungen können für den Sichtschutz auch mit Standortgerechten heimischen Laubböhlzern bepflanzt werden. Nadelgehölze sind unzulässig.

3. **Landwirtschaftliche Immission (IMS - Radius = 50 m)**  
 Die Käufer der Bauparzellen werden darauf hingewiesen, daß Immissionen aus ordnungsgemäß landwirtschaftlicher Bewirtschaftung zu dulden sind (Hofstelle auf Flur Nr.51 Immissionsradius R = 50 m).  
 4. **Straßenprofil - Ausbauvorschlag**  
  
 5. **Für Wildstaudensäume und Schotterrasen im öffentlichen Straßenraum, sollten magere Substrate und kräuterreiche Mischungen verwendet werden.**  
 6. **Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist lediglich nötig, daß auf Unkrautbekämpfungsmittel verzichtet wird.**  
 7. **Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen, (Durchschlüpfmöglichkeiten für den Igel), sollte 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberfläche eingehalten werden.**  
 8. **Bodendecke**  
 Im Straßenbegleitgrün sollte ausgemagert d.h. nicht gedüngt bzw. bei notwendigen Erdarbeiten mit mageren Substraten die Fläche wieder hergestellt werden. Die Flächen sind 1 - 2 mal jährlich zu mähen.  
 9. **Garagenzufahrten**  
 Die Situierung der Garagenzufahrten ist aus der Hochbauplanung zu entwickeln.  
 10. **Firststrichung**  
 Die Firststrichung für die Gebäude Parz. Nr.3, 5 u. 9 ist aus der Hochbauplanung zu entwickeln.  
 11. **Wasserversorgung**  
 Die Neubauten sind an die im WINKLERWEG vorhandene DN 100 - Leitung anzuschließen.  
 12. **Stromversorgung**  
 Die Stromversorgung obliegt der Isar - Amperwerke AG. Murnau. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme werden die Energieversorgungsleitungen verlagert. Die Rechte der TELEKOM nach dem TWG- bleiben davon unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE zum Bebauungsplan - WINKLERWEG -  
 Die Gemeinde Wessobrunn erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), ART. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) sowie des Maßnahmenengesetzes (MaßN) (MöbauertG) diesen Bebauungsplan als Satzung.  
 a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde in Form einer Erörterung im Rathaus am 14.12.95 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.  
 b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 26.06.96 gemäß § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.  
 c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.07.96 bis 12.08.96 in den Amtsräumen der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgestellt.  
 d) Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 21.10.96 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 e) **ANZEIGEVERFAHREN**  
 Dem Landratsamt Weilheim - Schongau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 23. Okt. 1996 gem. § 11 Abs.1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat  
 innerhalb der 3-Monatsfrist nach § 11 Abs.3 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.  
 mit Schreiben vom.....erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.  
 mit Schreiben vom 21.11.96 mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Gemeinderat durch Beschluß vom 26.11.96 beigetreten ist.  
 Landratsamt Weilheim-Schongau  
 Weilheim, den.....03. Febr. 1997

f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 03.11.96 durch Faschlas gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.  
 Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.  
 WESSOBRUNN, den 11. DEZ. 1996  
  
 Papierfuß  
 1. Bürgermeister

VERFAHRENS- und FORMVORSCHRIFTEN  
 Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften- so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.  
 Mängel der Abwägung im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs.6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.  
 Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.  
 BAULEITPLANUNG: INGENIEURBÜRO  
 Dipl.-Ing. Erwin BERNHARD -VDI-  
 Bischofsweg 16  
 92467 GARMISCH-PARTENKIRCHEN  
 Aufgestellt, Juni 1996  
 Geändert: Datum Signa  
 20.03.96  
 5.10.96