

# Bebauungsplan "Keller- Liesl- Haus" 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 "Sebastian- Jaud- Straße/ Teilbereich Haider Straße" in der Fassung vom 23.02.2001 sowie dessen Änderungen wird durch den vorliegenden Bebauungsplan "Keller- Liesl- Haus" 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.

§ 2 Bestandteile der Satzung  
Die Satzung besteht aus dem hier abgebildeten zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 31.03.2020  
Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 31.03.2020 beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten  
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Wessobrunn, den 30.04.2020

Helmut Dinter  
1. Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Es wird ein Verfahren unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB durchgeführt.

2. **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2019 hat in der Zeit vom 17.06.2019 bis 19.07.2019 stattgefunden.

3. **Beratung über eingegangene Stellungnahmen:** Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung am 28.01.2020 abgewogen und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

4. **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2020 hat in der Zeit vom 09.03.2020 bis 23.03.2020 stattgefunden.

5. **Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Wessobrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.03.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.03.2020 als Satzung beschlossen.

Wessobrunn, den 30.04.2020

Helmut Dinter  
1. Bürgermeister



6. **Ausgefertigt, Wessobrunn,** den 30.04.2020

Helmut Dinter  
1. Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 30.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Wessobrunn, den 30.04.2020

Helmut Dinter  
1. Bürgermeister



## 6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## 7. Nachrichtliche Übernahmen

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

7.2 Es gilt die Satzung für die Wasserabgabesatzung der Gemeinde Wessobrunn in jeweils gültiger Fassung.

7.3 Kanaldeckel: Höhen der Schmutzwasserkanaldeckel in den angrenzenden Straßen

## Hinweise durch Planzeichen und Text

- bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- geplantes Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung der Baukörper)
- ehemaliges Gebäude "Keller- Liesl- Haus"

5. **Bodendenkmäler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

6. **Niederschlagswasser:** Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt mittels Rückhaltung auf dem Baugrundstück, das rückgehaltene Niederschlagswasser ist mit einem Drosselabfluss von maximal 1,0 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Notwendige Rückhaltelolumina bei Anschluss von versiegelten Flächen von 100 m² bis 500 m², mindestens jedoch 5 m³:

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

Zwischenwerte sind zu interpolieren. Bei größeren versiegelten Flächen als hier angegeben, sind die Rückhaltelolumina nach DWA A 117 mit Ansatz eines 5-jährigen Bemessungsereignisses zu bestimmen. Alternativ können eigene Versickerungsanlagen erstellt werden, sofern die Sickerfähigkeit auf dem Grundstück gemäß Musterformblatt des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim „Durchführung eines Sickertests 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 geringen Flächen die Flächengröße der Horizontalprojektion ausschlaggebend (s. Skizze).



7. **Grundwasser:** Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenausbau, -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.

8. **Immissionen:** Der Geltungsbereich wird von einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO umgeben. 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. Bei nebensächlichen Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft sind zu dulden. Fensteröffnungen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind ggf. auf die, der Landwirtschaft abgewandten Gebäudesseite zu situieren."

## 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 **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude beträgt 580 m², darin enthalten sind Dachüberstände, Balkone und dem Hauptgebäude zugeordnete Terrassen. Durch Grundflächen für Stellplätze, Zufahrten, weitere Terrassen und Wege darf die Gesamtgrundfläche max. bis zu 1.200 m² betragen.

1.2.2 Die gewerbliche Hauptnutzung ist ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

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

1.2.4 Es sind maximal **8 Wohneinheiten** zulässig. Diese dürfen vorrangig im ersten Obergeschoss (1.OG) und im Dachgeschoss (DG) situiert werden.

1.2.5 Die maximal zulässige traufseitige, seitliche **Wandhöhe** beträgt 7,30 m und wird gemessen zwischen der Oberkante (OK) des Fertigfußbodens (FF) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die OK FF ist maximal 30 cm oberhalb der Oberkante des Kanaldeckels Nr. H70 zu situieren. Dieser liegt bei einer Höhe von 721,15 müNN.

#### 1.3 Baugrenzen, Firstrichtung, Grundstücksgröße

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

1.3.2 Verbindliche Maße, Angabe in Meter

1.3.3 Vorgabe der **Firstrichtung** des Hauptgebäudes

1.3.4 Es gilt die **offene Bauweise**

#### 1.4 Gestaltungsvorschriften

##### 1.4.1 Dachgestaltung

1.4.1.1 Das Dach des Hauptgebäudes ist als gleichseitiges **Satteldach** auszubilden. Es sind Dachneigungen zwischen 20-30° zulässig. Die Dächer von Nebengebäuden sind auch als begrüntes Flachdach zulässig. Bei an das Haupthaus angebauten Nebengebäuden ist zudem ein Pultdach zulässig. Flach- und Pultdächer dürfen eine Dachneigung von max. 20° nicht überschreiten.

1.4.1.2 Der **Dachüberstand** hat am Giebel mind. 0,80 m bis max. 1,40 m und an der Traufe mind. 0,60 bis max. 1,00m zu betragen.

1.4.1.3 Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Anbaus in Form eines Quergebels (**Widerkehren, Zwerch- oder Standgiebel**) an der Traufseite möglich. Dabei ist die festgesetzte Wandhöhe einzuhalten. Die maximale Breite darf 1/2 der Traufseite des Hauptgebäudes betragen.

1.4.1.4 **Dachaufbauten** sind zulässig. Der First muss mind. 0,50 m unter der Hauptfirstrinie liegen; die maximale Breite darf 1/2 der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. An Gebäudesiten, an denen bereits eine Widerkehr, Zwerch- oder Standgiebel errichtet wurde, ist die zusätzliche Errichtung von Dachaufbauten nicht zulässig. **Dacheinschnitte** sind unzulässig.

1.4.1.5 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.

#### 1.4.2 Fassadengestaltung

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

#### 1.4.3 Einfriedungen

1.4.3.1 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. Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.

## 2. Verkehrsflächen

2.1 Öffentliche Verkehrsfläche

2.2 Ein- u. Ausfahrt

2.3 private Verkehrsfläche zur Erschließung der Stellplätze  
Diese ist unter Gewährleistung der Befahrbarkeit- auch für Anlieferverkehr- wasserdurchlässig auszuführen. (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster oder -gitter).

## 3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

3.1 **Nebengebäude, Garagen und Stellplätze** sind ausschließlich in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.2 offene Stellplätze (St)

3.3 Stellplätze mit Lager und Müllboxen, überdacht (Ca-Carport)

3.4 Untergeordnete bauliche Anlagen außerhalb überbaubarer Flächen sind in privaten Grünflächen, die der Nutzung der Flächen dienen (z.B. Spielgeräte, Pavillons, Sitzbänke) zulässig.

3.5 Befestigte Flächen zur Erschließung der Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster oder -gitter).

## 4. Grünordnung

4.1 private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen entsprechend Liste 4.3.  
Ein Kinderspielbereich ist hier unterzubringen.

4.2 Einzelbaum zu pflanzen (mit Angaben der Mindestqualität)

BI - Betula pendula Birke (ein- oder mehrstämmig mit Ballen oder im Container)  
LI - Tilia cordata Winter- Linde (STU 12-14)

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

#### Empfohlene Sträucher (BmB, Busch mit Ballen 100/150)

Amelanchier ovalis	Feisenbirne	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	Rosa canina	Hundsroes
Rosa arvensis	Feldrose	Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

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 4.2 und 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.

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.

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

5.1 **Artenschutzrechtliche Belange**  
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen mit gelbem Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs (mit einer Farbtemperatur von 1800 amber/ 2000 bis max. 3000 Kelvin) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Es ist auf eine dichte und langlebige Ausführung der Gehäuse zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampen gelangen können.

## Gemeinde Wessobrunn Landkreis Weilheim- Schongau



## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Keller- Liesl- Haus"

gem. §13a BauGB

### Planung Städtebau und Grünordnung:

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

Etting, den 31.03.2020

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 15.05.2019

geändert: 12.02.2020

31.03.2020



Maßstab 1 : 500

**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