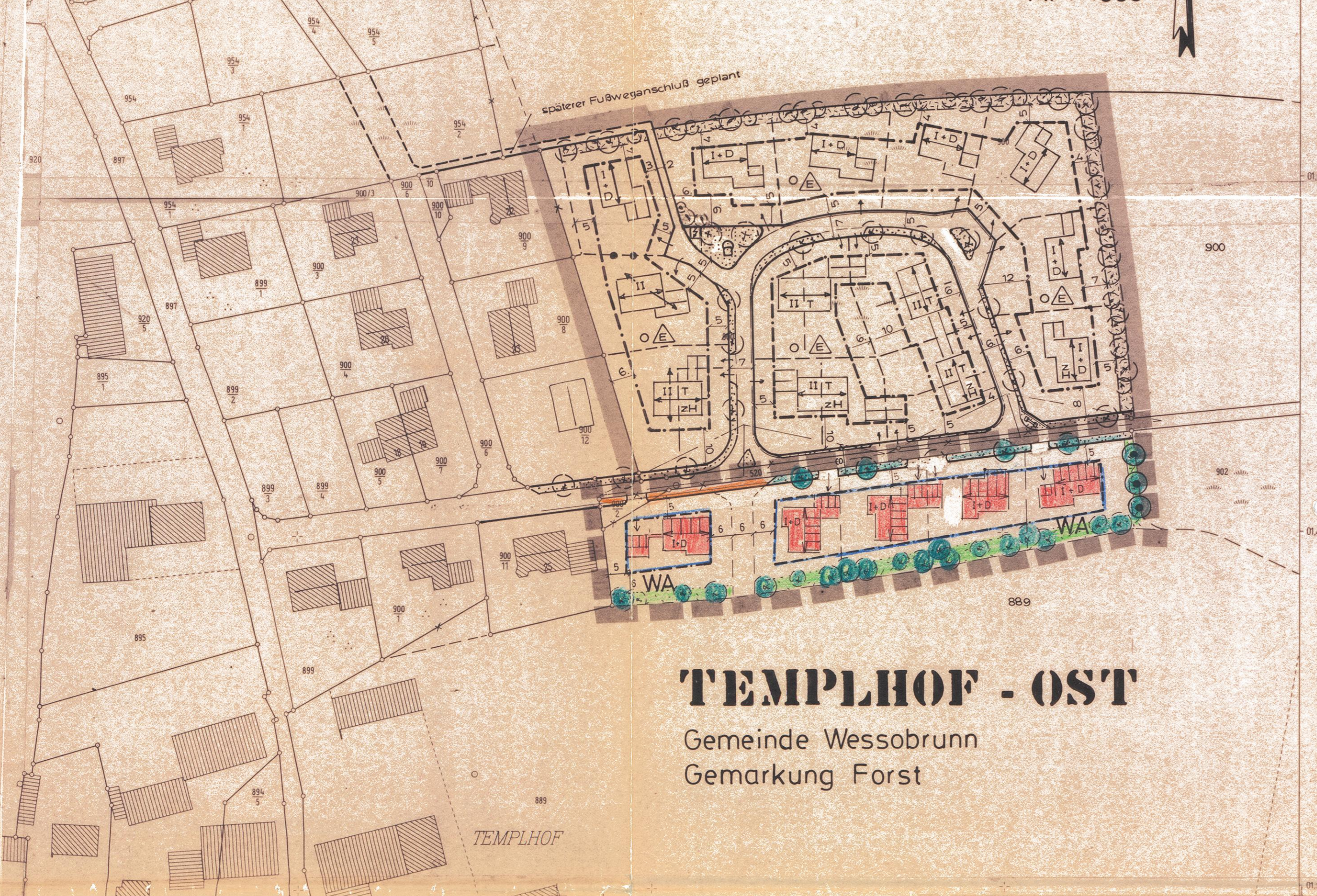


ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN

948/1

M. 1:1000



TEMPLHOF - OST

Gemeinde Wessobrunn
Gemarkung Forst

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Grenze der Erweiterung
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen
(vorgesehene Bepflanzung zwingend)
Unterbrechung für Garagenzufahrt auf ca 50m Breite je Parzelle zulässig
- Baugrenzen
- I+D Haustyp: Erdgeschoß, Dachgeschoßausbau zulässig, Kniestock max. 1/7 der Giebelbreite; jedoch höchstens 1,6 m überbaute Grundfläche des Wohnhauses (ohne Garage) max. 170 qm
- II Haustyp: max. 2 Vollgeschosse ohne Kniestock oder Haustyp I+D mit Kniestock zwischen 1,3 und 1,6 m überbaute Grundfläche des Wohnhauses (ohne Garage) max. 180 qm
- offene Bauweise
- Teilbarkeit der Grundstücke und Gebäude für Doppelhausbebauung
- nur Einzelhäuser zulässig, ausgen. bei II T auch Doppelhäuser
- Hauptfirstrichtung
- Wahlmöglichkeit der Firstrichtung
- Maßzahlen in Meter
- Sichtdreieck
- Eingrünung, Bepflanzung
- Ortsrandeingrünung mit zwingender Bepflanzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Haustypen)
- zwingend Holzverschalung des Gebäudes mind. zwischen FOK-Obergeschoß und Dachstuhl auf der Süd-, West- und Ostseite
- Trafostation mit Satteldach (Erdkabelzuführung 20 kV)
- WA Allgemeines Wohngebiet

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Teilungsvorschlag
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- 900 Flurstücksnummer
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
- Garagenzufahrt

C) Festsetzungen durch Text

- 1. Art der Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Ziffer 9 BauNVO werden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht als Ausnahme zugelassen.
- 2. Maß der Nutzung**
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, dem zulässigen Gebäudetyp und die höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ). Als max. GFZ wird 0,4 festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen oder Grundflächenbegrenzung ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist. Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Ein Doppelhaus zählt als ein Wohngebäude.
- 3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße**
Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite.
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt: 700 qm für ein freistehendes Einzelhaus
400 qm für eine Doppelhaushälfte.

4. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.
Soweit die Anforderungen nach Art. 7 (5) BayBO erfüllt werden, ist eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden zulässig, sofern die Möglichkeit des Grenzbaues nach den Planfestsetzungen gegeben ist. Aus gestalterischen Gründen ist auch an der Grenzrand ein Vordachüberstand einzuplanen.

5. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 22° - 27° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dachanschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 0,8 qm Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen.
Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.

6. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche entlang eines Ortsanges oder an der Traufe zulässig. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden.
Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziff. 5 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

7. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude u. Garagen sind nur innerhalb den Baugrenzen zulässig. Die Gesamtgrundflächen der Nebengebäude und Garagen dürfen je Grundstück 60 qm nicht übersteigen; beim Doppelhaus je Grundstückshälfte max. 40 qm.
Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und nestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen.
Garagen und Nebengebäude sind -sofern sie nicht ohnehin ins Wohnhaus integriert sind- mit flachgeneigtem Satteldach zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen.
Gemeinsame Grenzgaragen -soweit zulässig- sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und in gleicher Frontgestaltung und Dachform zusammenzubauen. Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

8. Fassaden

Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatten sowie Ornamentsteinen.
Holzverkleidungen im Wechsel zu Putz sind grundsätzlich möglich. Sie sind tlw. durch Planzeichen für die südseitigen Obergeschoße zwingend festgesetzt.

9. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in 3-Kammer-Ausfaulgruben teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwässer sind nach DIN 4261 dem Untergrund zuzuführen.

10. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

11. Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen, Wohnwagen, Booten sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

12. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzzäune (Manichelzäune, Jägerzäun etc.) mit überdeckten Säulen zulässig. Betonsockel dürfen 0,25 m Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen. Heckenhinterpflanzungen sind auf max. 20 cm über Zaunhöhe zu halten. Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehweide zulässig.

13. Gartenflächen - Ortsrandeingrünung

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen. Pro 300 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich zur Ortsrandeingrünung und öffentl. Bepflanzung auf dem Privatgrundstück mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.
Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme; Zedern aller Art, Zypressen und Thuja in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt.
Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beersträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBBG) ist bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.
Das Baugebiet ist entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze mit einem gruppenartig bepflanzten Gehölzstreifen einzugrün. Die Bepflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sicherheitsleistung) vor Erteilung der Baugenehmigung bei der östlichen- und nördlichen-Randzeile zu sichern. Für die Baumpflanzungen sind heimische Laubbaumarten zu verwenden.

14. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe bezogen auf Fahrbahnmitteln freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

Änderung zu Nr. 13:

Durch Bescheid vom 05.04.89 in Verbindung mit Beschluß vom 20.04.89.

Nachtrag

"Die Bepflanzung wird durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sicherheitsleistung) vor Erteilung der Baugenehmigung bei der östlichen und nördlichen Randzeile gesichert!"

Wessobrunn, 03.05.89

Hotel 1. Bürgermeister

Schneelasthinweis:

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 170 kp/qm waagrechter Grundfläche angesetzt.

Verfahrensvermerke zur Erweiterung des Bebauungsplanes "Templhof-Ost"

Gemeinde Wessobrunn

Die Gemeinde Wessobrunn erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)/Baugesetzbuches (BauGB); Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG/§ 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer 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 4.12.1988 gem. § 2 Abs. 5 BBauG/§ 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG/§ 3 Abs. 2 BauGB vom 12.01.1989 bis 14.2.1989 in Wessobrunn öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Wessobrunn hat mit Beschluß vom 03.03.1989 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG/BauGB als Satzung beschlossen.

e) Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau/Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 05. APR. 1989 gem. § 11 BauGB genehmigt.

Weilheim i.OB, 04. JULI 1989



I.A. Wagner

e) Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 11. März 89 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

innerhalb der 3-Monats-Frist 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 Verletzung von Rechtsvorschriften vorliegt.

mit Schreiben vom 05. April 89 mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Gemeinderat durch Beschluß vom 22.04.89 beigetreten ist.

- f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 03. März 89 durch Wessobrunn gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Wessobrunn, den 28. JUNI 1989



Bürgermeister

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 Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens- ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren 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.

Planfertigung:

Weilheim i.OB, 07.09.88
Planungsstelle

Nadler
Nadler

Änderungen: