



A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche - Stellplätze
- private Grünfläche - Straßenbegleitgrün und Böschungsfäche
- Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten
- Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 2 m des natürlichen Geländes, laut Geländelevation
- Baugrenzen
- Maßzahl in Meter zu erhaltender Baumbestand zu pflanzende Ortsrandeinstrüung
- offene Bauweise
- DN 18-24° Dachneigung hier 18 - 24°
- Satteldach
- Hauptfirstrichtung
- Erdgeschoss mit Untergeschoß, talseitig max. zweigeschossig (Traufhöhe max. 6,0m)
- Erdgeschoss mit konstruktivem Kniestock bis max. 0,40 m, Dach kann ausgebaut werden.
- Erdgeschoss ohne Dachgeschoßausbau.
- Dachgeschoß mit konstruktivem Kniestock von max. 0,40 m gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette.
- Erdgeschoss mit Dachgeschoß.
- Dachgeschoß mit einem Kniestock von max. 1,30 m gemessen OK-Rohdecke bis OK-Pfette, Dach kann ausgebaut werden.
- max. GR 300m²
- Sichtdreieck
- Nutzungstrennungslinie
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz

B) Zeichenerklärung für die H-Verteile

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzunehmende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Vorschlag zur Situierung der Sportanlagen
- Vorschlag zur Situierung des Kindergartens
- 20 kV-IAW-Leitung mit Schutzzone von 7,50 m beidseitig
- Böschung

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird wie zeichnerisch abgegrenzt als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (Kindergarten) und als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Sportplatz, Tennisplätze) festgesetzt.
2. Maß der Nutzung
Gebäude:
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp) und die maximale Grundfläche bestimmt.
Sportflächen:
Das Maß der Nutzung ergibt sich aus den planlichen Festsetzungen.
3. Bauliche Gestaltung
Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Als Grundform für das Hauptgebäude (Kindergarten) ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite.
Geringfügige Abweichung von der rechteckigen Grundform durch Vor- und Rücksprünge des Gebäudes bzw. abgeschleppter Bauteile sind gestattet. Für den Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.
4. Außenwände/Fassaden
Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen. Zyklopmauerwerk sowie die Verwendung von metallenen, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt.
Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände, etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmaten sowie Ornamentsteinen. Senkrechte Holzverkleidungen im Wechsel zu Putzfassaden sind grundsätzlich möglich.
Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.
Fensterflächen über 1 m² sind durch Sprosseneinteilung zu gliedern. Hauseingangsüren (incl. Seitenteile und Fenster) sind nur in Holz ausführung gestattet.
5. Dachform/Haupt- und Nebengebäude
Die Gebäude sind mit einem 18 - 24° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in rötlichen Farbtönen zu erfolgen. Dachrisen (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig.
Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 0,8 m² Glasfläche beschränkt und höchstens dreimal auf der Straße abgewandten Dachseite zugelassen.
Es sind allseits Dachüberstände (Vordächer) von mind. 0,8 m bei den Hauptgebäuden vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig. Unterschiedlich geneigte Dachflächen (Gefällewechsel) werden nicht gestattet.
- 6.
7. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebengebäude wie Geräteräume, Zeitnehmerhäuschen, Spielplatz, Bank/Straßenk etc. unter 15 m² GR sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind in Holzbauweise zu errichten.
Stellplätze für Kindergartenpersonal und Sporttreibende sind entlang der Straße zu situieren im Wechsel mit dem Straßenbegleitgrün und südwestlich des Kindergartens. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültigen Landkreisrichtlinien bestimmt.

- Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen.
Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ohnehin ins Gebäude integriert sind - mit flachgeneigtem Satteldach zu errichten.
Die Garagentore sind in Naturholzfüllungen auszuführen.
Sofern infolge der Hangneigung bei talseitigen Garagen die OK-Garagenböden mehr als 1,5 m über dem natürlichen Gelände zu liegen kommt, wird an der talseitigen Außenwand zwischen OK-Garagenböden und UK-Dachstuhl eine Holzverkleidung zwingend festgesetzt.
8. Leitungen
Die notwendigen Versorgungsleitungen für Strom und Telefonanschluss sind innerhalb des Geltungsbereichs zu verkabeln.
Die Rechte der Post nach dem TWG bleiben davon unberührt.
Die Schutzzone der 20 KV Leitung der IAW ist einzuhalten und zu beachten.
9. Lagern, Abstellen
Die Aufstellung von Weillblechgaragen und Wohnwagen sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.
10. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur für den Kindergarten und für sportbetrieblich notwendige Einzelanrichtungen zulässig (Tennisplätze/Eisstadion).
Zulässig sind im Sportbereich verzinkte Maschendrahtzäune in der minimal erforderlichen Höhe. Das Anbringen von Sichtschutzplanen an Zäunen ist nur bei den Tennisplätzen zulässig, und nur während der Spielzeit (Sommer).
Im Bereich des Kindergartens sind straßenseitig auch max. 1 m hohe Holzzaune (Hänchezzaune, Vogerzaun, etc. mit überdeckten Säulen zulässig). Die Einfriedigungen sind sockellos zu errichten.
Stachelzaun ist nur bei angrenzender Viehwiese zulässig.
Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Verwendung von Schliff oder Rohmatten, Kunststoffplatten sowie von Ornamentsteinen oder ähnlichem nicht zugelassen.
11. Grünordnung, Straßenbegleitgrün
Die Hang- und Randbereiche sind zu begrünen, die Gehölzarten sind der unterstehenden Liste zu entnehmen.
Bestehende Bäume mit Stammdurchmesser über 30 cm (gemessen 1 m über Erdboden) sind zu erhalten.
Die zu pflanzenden und bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten; ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.
Das Straßenbegleitgrün ist im Wechsel mit Parktaschen auszubilden im Verhältnis 2 Langstempelplätze, 1 Grüninsel. Die Bepflanzung hat mit Bepflanzungsliste für den Sportplatz- und Kindergartenbereich
- Straßen-Parkplatzbepflanzung:
Acer pseudoplatanoides - Bergahorn 18 - 20 cm StU 3 x verpfl.
Böschungen:
Südhang:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle-Rose
Sonstige Hänge:
Acer campestre - Feldahorn
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus mono-gyna - Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb - Wildpflaume
Salix purpurea - Purpurweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

- Größe der Sträucher 50 - 100 cm 2 x verpflanz. Die einzelnen Arten sollen in Gruppen von 3 - 5 Stück gepflanzt werden. Bei wenig Pflege Pflanzabstand von 1 x 1 m; bei regelmäßigen Ausmähen und Nachpflanzen von Ausfällen 1,5 x 1,5 m.
12. Stützmauern - Böschungen - Aufschüttungen
Stützmauern sind - soweit möglich durch steile Abböschungen zu vermeiden.
Unvermeidbare Stützmauern sind mit Natursteinen auszuführen bzw. zu verkleiden, oder der Sichtbeton ist steinmetzmäßig zu bearbeiten (stocken, spitzen etc.).
Die sichtbare Höhe von unvermeidbaren Stützmauern darf 1,00 m nicht überschreiten.
Zäune auf Stützmauern sind unzulässig (ausgenommen neue Tennisanlagen). Böschungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzugleichen.
Pultartige Terrassenaufschüttungen o.ä. sind untersagt.
Im Geltungsbereich darf im festgesetzten Bereich bis auf max. 2,00 m über natürlichem Gelände aufgeschüttet werden.
Kleinere Abgrabungen sind zulässig, das Gelände ist in weichen Linien anzugleichen.
13. Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnhöhe, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.
14. Bodenversiegelung (ausgenommen der Eisplatz)
Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und wasserdurchlässig auszubilden (Rasengitterpflaster, Schotterrasen, Pflaster auf Riesel, Rasengittersteine etc.).
Das auf dem Baugrundstück anfallende Regenwasser (Dachflächen, befestigte Freiflächen) ist über Versickerungsanlagen dem Untergrund zuzuführen.
15. Spielfeldbeleuchtung (§ 3 Abs. 2 BImSchG)
Eine Spielfeldbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die direkte Einsicht auf die Strahlquelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.
16. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur entlang der Bande des Eisstadions, der Innenseite der Auswechsellbank und in der Sommersaison auf den Sichtschutzplanen der Tennisplatzumzäunung zulässig.
- Hinweis
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,70 kN/m² waagrecht Grundfläche anzusetzen.

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Wessobrunn erläßt aufgrund § 9 und § 10 des 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 (Baubauordnungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Verfahrensbeteiligung 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 ... 28.10.93 ... gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.11.1993 bis 18.12.93 in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Wessobrunn hat mit Beschluß vom 06.06.94 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- e) Genehmigungsverfahren:
Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 15.07.94 gem. § 11 BauGB genehmigt.
Weilheim i. OB., 21. SEP. 1994
München, den ...
Wessobrunn, den 21.09.94 ...
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 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.

Landratsamt Weilheim-Schongau
Weilheim i. OB., 21. SEP. 1994
München, den ...
Wessobrunn, den 21.09.94 ...
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 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.

**BEBAUUNGSPLAN
TEMPLHOF SÜD**
**GEMEINDE WESSOBRUNN
ORTSTEIL FORST**
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

- PLANUNGSSTAND:
- ENTWURF
 - FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
 - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 - GENEHMIGUNGSVERFAHREN
 - ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PUTZRIEHRSTR. 8
8120 WEILHEIM I. OB.

PLANFASSUNG
JUNI 1993
GEÄNDERT
08.07.93
03.05.1994

BILEN
Bilen