

**A) Festsetzungen**

- 1. Grenzen**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Bereich A und B)
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Bereich ohne Festsetzung der Baumassenzahl)
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- GE**
- 2.1 Gewerbegebiet
- 2.2 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebsleiterwohnung) allgemein zugelassen.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 Die maximal zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt: GR=9200 m<sup>2</sup>
- 3.2 Baumassenzahl Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die max. Baumassenzahl: BMZ = 4,5
- 3.3 Höhe der baulichen Anlage
- 3.3.1 Die maximale Höhe der baulichen Anlage bezogen auf Oberkante Kellerrohdecke des bestehenden Gewerbebaus darf das Maß von 12,25 m (Oberkante Dachhaut) bei Gewerbebauten nicht überschreiten.
- 3.3.2 Die maximale Wandhöhe des Betriebsleiterwohnhauses gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte an der Außenseite der Außenwand bis Oberkante Dachhaut darf das Maß von 6,30 m nicht überschreiten.
- 3.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beim Betriebsleiterwohnhaus: II
- 4. Bauweise, Baugrenzen**
- 4.1 offene Bauweise
- 4.2 Baugrenze
- 5. Verkehrsflächen**
- 5.1 Verkehrsfläche
- 5.2 Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 5.3 Stellplatzfläche
- 5.4 Ein- und Ausfahrt zum Betriebsgelände
- 6. Grünordnung**
- 6.1 Bodenschutz und Niederschlagswasser

- 6.1.1 Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen. Die DIN 18915 Blatt 3 ist zu beachten.
- 6.1.2 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in den Weiher einzuleiten. Die Versickerung erfolgt erst nach dem Überlauf des Weihers.
- 6.1.3 Die befestigten und versiegelten Flächen sind über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Grundwasser zuzuführen. Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, daß eine gebündelte Versickerung vermieden wird.
- 6.1.4 Mindestens 60 % der nicht überbauten Flächen sind als unversiegelte bzw. nur teilversiegelte Flächen auszubilden in Form von Pflanz- und Rasenflächen, Kiesdecken, Schotterrasen, Pflasterflächen mit breiter Fuge etc.
- 6.1.5 Für Stellplätze und Lagerflächen ist nur Teilversiegelung zulässig (Rasengittersteine, Rasenfugen, Pflaster- oder Schotterrasen. Die Feuerwehrumfahrt ist auf neu zu errichtenden Strecken als teilversiegelte Fläche auszubilden (Rasengittersteine oder Schotterrasen).
- 6.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- 6.2.1 Pflanzbindungen, zu erhaltende Pflanzungen und Vegetationsbestände Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind gemäß RSBB - Richtlinien zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (DIN 18920) - vor Beginn der Baumaßnahmen mit geeigneten Mitteln im Wurzel- Stammbereich zu sichern.
- 6.2.2 Pflanzgebote Die Eingrünung des Gewerbegebietes erfolgt auf der West- und Nordwestecke mit einer freiwachsenden, mehrschichtigen Hecke nach dem Prinzip der „Kern - Mantel - Pflanzung“. Auf der Südseite sind Einzelbäume zu pflanzen.
- 6.2.3 Gruppenartige Bepflanzung. Die Nordseite erhält eine aufgelockerte Gruppenpflanzung die in einzeln stehende, freiwachsende Bäume übergeht.
- 6.2.4 Baum I, Wuchsordnung, zu pflanzen. Je 500 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Baum I, Wuchsordnung oder je 250 m<sup>2</sup> ein Baum II, und III, Wuchsordnung gemäß Artenliste Ziffer 6.2.5 zu pflanzen. Je 10 Stellplätze ist 1 Baum I, Wuchsordnung zu pflanzen.
- 6.2.5 Pflanzenvorschlagsliste Je nach Standort und gestalterischer Intention sind diese Baumarten auszuwählen.  
I. Wuchsordnung.  
Acer platanoides, Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Betula pendula, Weißbirke  
Fagus sylvatica, Rotbuche  
Fraxinus excelsior, Esche  
Quercus robur, Stieleiche  
Pinus silvestris, Kiefer  
Salix alba, Silberweide  
Tilia cordata, Winterlinde  
Ulmus glabra, Bergulme (vereinzelt)  
II. Wuchsordnung.  
Acer campestre, Feldahorn  
Alnus glutinosa, Schwarzerle  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Populus tremula, Zitterpappel  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Pyrus pyraeaster, Holzbirne  
III. Wuchsordnung.  
Malus silvestris, Holzapfelbaum  
Sorbus aria, Mehlbeere  
Sorbus aucuparia, Vogelbeere  
Taxus baccata, Gemeine Eibe  
Sträucher.  
Corylus avellana, Waldhasel  
Cornus mas, Kornelkirsche  
Cornus sanguinea, gemeiner Hartriegel  
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster  
Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche  
Rosa canina, Hundsröse  
Salix caprea, Salweide  
Sambucus nigra, schwarzer Holunder  
Viburnum opulus, Wasserschneeball  
Geschnittene Hecken.  
Acer campestre, Feldahorn  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Ligustrum vulgare „Atrovirens“, schwarzgrüner Liguster  
Taxus baccata, gemeine Eibe

- 6.2.6 Pflanzgrößen  
Bäume I Wuchsordnung:  
Für die großkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm vorgeschrieben.  
Bäume II, Wuchsordnung:  
Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm vorgeschrieben.  
Bäume III Wuchsordnung:  
Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10 - 12 cm vorgeschrieben.  
Sträucher:  
Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150 cm, i.d.R. 2x verpflanzt.
- 6.2.7 Pflanzweite, Pflanzabstand Die freiwachsenden Hecken sind als 2-reihige Hecken auszuführen. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt je 1 m.
- 6.3 Private Grünfläche. Der Garten um die Betriebsleiterwohnung ist als Rasen- bzw. Wiesenfläche zu unterhalten.
- 6.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung Als Ausgleich für den Eingriff werden 3 Ausgleichsflächen festgesetzt.  
6.4.1 Typ 1: Biotopweiher mit Regenrückhaltefunktion auf Fl.Nr. 908 S-O-Ecke  
6.4.2 Typ 2: Heckensaum vor bestehender Hecke auf Fl.Nr. 908/2  
6.4.3 Typ 3: Magerrasen auf südexponierter Böschung auf Fl.Nr. 908/2  
6.4.4 Maßnahmen Typ 1: Im Wasser und am Ufer sind keine Maßnahmen notwendig. Die Wiesenstreifen dürfen nicht gedüngt werden und sind jährlich max. 3x zu mähen. Typ 2: Der Heckensaum darf nicht gedüngt werden und ist jährlich 1x frühestens am 15. September zu mähen. Typ 3: Vor der Ausbringung von extensivem Landschaftsrasen ist der Oberboden von den Böschungen zu entfernen. Die Oberkanten der Böschungen sind weit auszurunden. Die Magerrasen sind jährlich nur 1x zu mähen, frühestens am 1. September.
- 7. Gestalterische Festsetzungen**
- 7.1 Fassadengestaltung: Für die Gestaltung der Außenwände sind nur folgende Materialien zulässig: Stahlbetonfertigteile, vorgehängte Metallfassaden, nicht verspiegeltes, farbloses Glas
- 7.2 Dachform Das Dach des Betriebsleiterwohnhauses ist als Satteldach auszuführen mit einer Dachneigung von 20-28°
- 8. Werbeanlagen Werbeanlagen an den Gebäuden sind so anzuordnen, daß die Attika- bzw. Traufhöhe nicht überschritten wird. Werbeanlagen auf den Dachflächen, Lauf- und Blinklichtreklamen sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 9. Einfriedungen Die Einfriedungen im Geltungsbereich dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Zulässig sind Maschendraht- und Drahtgitterzäune. Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.
- 10. Immissionsschutz Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB/m<sup>2</sup> nachts 45 dB/m<sup>2</sup> nicht überschreitet
- 11. Maßzahlen in Meter

- 12. **Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 letzter Halbs
- 13. **Höhenangabe** ± 0,00 m, bezogen auf Oberkante Kellerrohdecke des bestehenden Gewerbebaus.
- B) Hinweise:**
- 1. bestehende Flurstücksgrenzen
- 908/2 2. Flurstücksnummer
- 3. bestehende Hauptgebäude (hier: Betriebsleiterwohnhaus, Gewerbebau)
- 4. geplantes Hauptgebäude (hier: Erweiterung)
- 5. Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,51 kN/m<sup>2</sup> waagerechter Grundfläche anzusetzen.
- 6. Freiflächengestaltungspläne Im Rahmen der Eingabeplanung ist für das Einzelbauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage des Grünordnungsplanes vorzulegen, in dem detaillierte, flächenscharfe Angaben gemacht werden bezüglich begrünter Grundstücksflächen, Versickerung, Ausstattung, Bepflanzung, Bodenbeläge, Abgrabungen, Tonnschränke usw. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind nachzuweisen und sinnvoll weiter zu entwickeln.
- 7. Autochthone Gehölze Für die festgesetzten Pflanzungen ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.
- 8. Pflanzabstände: Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
- 9. Grenzabstände Die Bäume entlang der Südseite sind als Grenzabstände zu pflanzen. Eine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer (Fl.Nr. 880) wegen der Unterschreitung der Grenzabstände der Bäume ist beizubringen.
- 10. bestehende Trafostation
- 11. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die genaue Lage der Feuerwehrumfahrt in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat festgelegt.
- Präambel**
- 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 (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.
- Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Planteil, M 1:1000, in der Fassung vom 11.12.2000 und der Textteil, bestehend aus den Festsetzungen und den Hinweisen in der Fassung vom 11.12.2000**

**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss am 29.11.1999
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 07.11.2000 bis 05.12.2000 (§ 3 Abs.1 BauGB)
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 07.11.2000 bis 05.12.2000 (§ 4 Abs.1 BauGB)
4. Öffentliche Auslegung vom 21.12.2000 bis 22.01.2001 (§ 3 Abs.2 BauGB)
5. Satzungsbeschluss am 22.01.2001 (§ 10 BauGB)

Wessobrunn, 05.02.01  
(Ort, Datum)

1. Bürgermeister  
Klaus Papenfuss

6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 08.02.2001 bis 14.03.2001 bzw. am 06.02.2001 (§ 10 BauGB)
7. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 06.02.2001

Wessobrunn, 05.02.01  
(Ort, Datum)

1. Bürgermeister  
Klaus Papenfuss

**BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1 : 1000**

**„GEWERBEGBIET FEUCHTEN“**

**GEMEINDE WESSOBRUNN**

**LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU**

- ☒ Entwurf
- ☒ Fachbehördenbeteiligung
- ☒ Öffentliche Auslegung
- Genehmigungsverfahren
- ☒ Endfassungen

**Planfertiger:**

Bebauungsplan  
Kreisplanungsstelle  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
Pütrichstraße 8  
82362 Weilheim  
Tel. 0881/681-378  
I.A.

Brigitte Bardenheuer

Grünordnungsplan  
Planungsbüro Joseph Wurm  
Landschafts - Architekt BDLA  
Rathausplatz 10  
82362 Weilheim  
Tel. 0881/612334

Joseph Wurm

Datum: 18.10.2000  
geändert: 30.10.2000  
geändert: 11.12.2000