

**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.

**A) Festsetzungen**

**1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

**2. bauliche und sonstige Nutzung im Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO, Gemeinbedarfsfläche und private und öffentliche Grünfläche festgesetzt.

**2.1 Dorfgebiet**

**2.2 Fläche für Gemeinbedarf:**

**2.2.1 Feuerwehr**

**2.2.2 Sport**

**2.3 Grünflächen**

**2.3.1 private Grünfläche (Hausgärten, landwirtschaftliche Nutzung und Ortsrandeingrünung)**

**2.3.2 Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)**

**2.3.3 Öffentliche Grünfläche (Sport)**

**3. Maß der baulichen Nutzung**

**3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5.**  
Hinweis:  
Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksflächen bleiben Flächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, außer Ansatz.

**3.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 5 festgesetzt.**  
Hinweis:  
Bestehen bereits mehr Wohnungen als zulässig sind, so haben diese Bestandsschutz.

Umfang der 2. Änderung

**4. Bauweise, Baugrenzen,**

**4.1 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser,**

**4.2 Baugrenze**

**4.3 Überbaubare Grundstücksfläche:**

Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden. Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

**5. Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken**

Für Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² je Doppelhaushälfte und von 650 m² je Einzelhaus festgesetzt.

**6. Gestalterische Festsetzungen:**

**6.1 Baukörpergrundform:**

Die Traufseite des Gebäudes muß mind. 1/5 länger als ihre Giebelseite sein.

**6.2 Fassadengestaltung:**

Fassaden sind als Putz- und/oder Holzfassade zu gestalten.

**6.3 Dachform und -neigung:**

**6.3.1 Es sind nur Satteldächer zulässig**

**6.3.2 Bei Neubauten sind nur Dachneigungen von 20-27° und 35-38° zulässig**

**6.4 Dachflächen / Dachgauben:**

Alle Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit Satteldach und einer max. Außenbreite von 1,80 m und einer Firsthöhe von max. 2,5 m (Fensterstock-UK bis Gaubenfirst-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben untereinander und die Breite einer Einzelgaube muß mind. 1,5 m betragen.

**6.5 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen wird straßenseitig auf max. 1,10 m beschränkt.

**6.6 Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Die Abstände gem. § 2 Garagenverordnung (GaV) sind immer einzuhalten.

**7. Masszahl in Metern, z.B. 5,00 m**

**8. Abstandsflächen:**

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 letzter Halbsatz).

**9. Straßenverkehrsflächen**

**9.1 öffentliche Verkehrsfläche**

**9.2 öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg**

**9.3 private Verkehrsfläche**

**10. Verkehrsflächenbegrenzungslinie**

**11. Grünordnung**

zu pflanzende Bäume (keine Lagefestsetzung)

**B) Hinweise**

**1. bestehende Flurstücksgrenzen**

**2. Vorschlag für die Aufhebung von Flurstücksgrenzen**

**3. bestehendes Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer**

**4. Flurstücksnummer**

**5. Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art. 8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Baumaßnahmen an Baudenkmalern sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.**

**6. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Ist dies nicht oder nur langsam möglich, soll die Ableitung in den Ortskanal nur über die Vorschaltung von Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen und Gartenteiche sowie Rigolen) erfolgen. Bei Baumaßnahmen im Hangbereich sollen Vorkehrungen gegen wild abfließendes Niederschlagswasser getroffen werden.**

**7. Pflanzabstände**  
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

**8. Bodenversiegelung**  
Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sollen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Die Oberfläche soll wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) ausgebildet werden. Teer- und Asphaltflächen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig.

**9. Immissionsschutz**  
Bei Neubau-, Umbau- u. Erweiterungsmaßnahmen in der ersten Bauzeile der Zöpfstraße (St 2057) sollen Kinder- und Schlafzimmer sowie sonstige zum längeren Aufenthalt bestimmte Räume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) so angeordnet werden, daß sie mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster an der von der Straße abgewandten Gebäudesite haben. Im übrigen wird auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vom 01.04.89 verwiesen.

**10. Stromversorgung**  
Neubauten werden i.d.R. über Erdkabel mit Strom versorgt. Hierfür erforderliche Kabelverteilerschränke sollen vorderfrontbündig in die Einfriedung eingebaut werden, um Behinderungen im Gehwegbereich oder Verkehrsraum auszuschließen.  
Es wird darauf hingewiesen, daß bei Bauvorhaben in der Nähe von in der Erde verlegten Mittelspannungskabel (20kV) ein beidseitiger Schutzstreifen von 0,50 m einzuhalten ist.

**11. nachgetragener Baubestand**

**12. bestehende Trafostation**

**13. bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen**

**14. Naturdenkmal**

**15. bestehende Kabelleitung**

**16. Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen Textteils des Bebauungsplanes unter Einarbeitung der 2. Änderung. Die Planteile I (Nord) und II (Süd) bleiben hiervon unberührt.**

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss vom 28.01.2014**

**2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 28.01.2014**

**3. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.04.2014**

**4. Öffentliche Auslegung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB vom 23.04.2014 bis 20.05.2014**

**5. Satzungsbeschluss § 10 BauGB vom 27.05.2014**

Wessobrunn, 05.06.2014

*Helmut Dinter*  
Helmut Dinter  
Erster Bürgermeister



**6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12.06.2014**

**7. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 13.06.2014**

Wessobrunn, 16.06.2014

*Helmut Dinter*  
Helmut Dinter  
Erster Bürgermeister



**2. ÄNDERUNG**

**EINFACHER**

**BEBAUUNGSPLAN**

**M 1:1000**

**ORTSKERN**

**GEMEINDE WESSOBRUNN**

**LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU**

**TEXTTEIL**

Planfertiger  
Kreisplanungsstelle  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
IA  
*Schleich*  
Schleich

Datum: 20.12.1999

geändert:  
06.03.2000  
11.09.2000  
15.12.2000  
19.11.2001  
25.02.2002  
07.08.2002

16.02.2004  
*Alada*  
20.03.2013  
23.04.2014/05.06.2014

Gemeinde Wessobrunn: 20.03.2013  
23.04.2014/05.06.2014