

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN "SCHMUZERSTRASSE" GEMEINDE WESSOBRUNN



M : 1 : 1000

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN "SCHMUZERSTRASSE" DER GEMEINDE WESSOBRUNN

Das Gebiet umfasst die Flur Nummern: 272/5,

Präambel

Die Gemeinde Wessobrunn erlässt aufgrund § 9 und § 10; sowie des § 13a Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3, sowie Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Höchst zulässige Zahl der Wohnungen:
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Hausgruppen sind nicht zugelassen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (blau)
- GA Fläche für Garagen außerhalb der Baugrenze

- Zulässig sind nur Einzelhäuser
- Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden. Nebengebäude sind auch außerhalb der Bauräume zulässig, Garagen in den dafür festgesetzten Flächen.

4. Verkehrsflächen

- P private Erschließung

- Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
- 3 verbindliche Maße in Metern, hier z.B. 3,0 m

6. Gestalterische Festsetzungen

- Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.
- Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist.
- Es sind nur Satteldächer zulässig.
Bei untergeordneten, erdgeschossigen, an das Hauptgebäude angebauten Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, sind auch Pultdächer zulässig.
- Die Gebäude sind außen mit ruhiger Struktur zu verputzen. Der Putz ist hell zu tönen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel zulässig.

- Es sind nur Dachneigungen von 20 - 27 Grad und 35 - 38 Grad zulässig.
Die Dacheindeckung hat mit naturfarbenen, roten Ton- oder Betondachsteinen zu erfolgen.
Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35 Grad Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit Satteldach und einer maximalen Außenbreite von 1,80m und einer Firsthöhe von maximal 2,50m (Fensterstock - UK bis Gaubenfirst - OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben untereinander muß mindestens 1,50m betragen.
Die Summe der Breiten dieser Gauben darf maximal 35% der davorliegenden Trauflänge betragen.
Die Errichtung eines Anbaues in Form eines Wiederkehres an der Traufseite ist zulässig. Die Giebelseite des Wiederkehres darf max. 1/3 der Traufseite des Hauptgebäudes (ohne Dachüberstände) betragen. Der First muß mindestens 0,50m unter der Hauptfirstlinie liegen und der Wiederkehr muß mindestens 0,50m vor die Außenwand vortreten.

- Für Eingangsüberdachungen / Vorhäusel sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farbloses Glas, Dachplatten ect. zu verwenden. Betonkragplatten und Glasbausteine sind nicht gestattet.

- Garagen sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - mit geneigtem Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Holzverkleidungen auszuführen.

Freistehende Garagen und Nebengebäude dürfen eine maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von 3,00m i. M. nicht überschreiten.

- Die Höhe von Einfriedungen wird straßenseitig auf maximal 1,10m beschränkt. Als Einfriedung sind nur Holzzäune ohne Sockel zulässig.

- Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind als wasserdurchlässige (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster, Kiesflächen, etc.) Flächen auszubilden.

II. HINWEISE

- bestehende Gebäude im Geltungsbereich
- 272/5 Flurstücksnummern, hier z. B. 268
- zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne (hier Ortskern)

Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen und sind als ortsüblich zu dulden.

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

Auf die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

III. VERFAHRENSVERMERKE

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN "SCHMUZERSTRASSE" DER GEMEINDE WESSOBRUNN

1. Aufstellungsbeschluss	am 10.09.2007
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am 08.10.2007
3. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom 10.10.2007
4. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB in der Zeit	vom 19.10.07 bis 19.11.07
5. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am 03.12.2007
Gemeinde Wessobrunn, den 04.12.2007	Siegel
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 13.12.2007
An diesem Tage wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.	

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über Satzungsbeschluss Genehmigung / Anzeige oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Wessobrunn geltend gemacht wurde. Mängel der Abwägung sind innerhalb von 7 Jahren schriftlich darzulegen (§215 BauGB).

Gemeinde Wessobrunn, den 13.12.2007

Siegel

H. B. Lang
1. Bürgermeisterin

Planfertiger:
ARCHITEKTURBÜRO
H Ö R N E R
BAUERNGASSE 27
86956 SCHONGAU

Stempel

gefertigt : 25.09.2007
geändert: