



Qualifiz. Bebauungsplan der Gemeinde Wessobrunn „Sebastian-Jaud-Straße / Teilbereich Haider Straße“ 1. Änderung

Die Gemeinde Wessobrunn erläßt aufgrund
 - des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 91 der Bay. Bauordnung (BayBO)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)
 diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** allgemeines Wohngebiet
- 1.2 **MD** Dorfgebiet

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Kein Kniestock über II, max. Doppelfette 0,40
- 2.2 **WH = 6,50 m** max. zulässige Wandhöhe hier z. B. 6,50 m (gemessen von OK EGG FFB entlang der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der OK der Dachhaut)

- 2.3 **GR=137 m²** zulässige Grundfläche für Hauptgebäude ohne Garagen z. B. 137 m²
Die zulässige Grundfläche kann für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 50 % überschritten werden.
- 2.4 **GR=200 m²** Zulässige Grundfläche für Hauptgebäude mit Garagen, z. B. 200 m². Von der zulässigen Grundfläche ist bei baulichen Vorhaben die Garagenrundfläche, die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlich ist, abzuziehen. Die verbleibende Grundfläche kann für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen mit Ausnahme der Garagen um 50 % überschritten werden.

3.0 Baugrenzen, Bauweise

- 3.1 **Baugrenze** (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)
- 3.2 **E** zulässig sind nur Einzelhäuser
- 3.3 **o** offene Bauweise

4.0 Dachform

- 4.1 **→** verbindliche Hauptfirstrichtung
- 4.2 **↕** variable Hauptfirstrichtung
- 4.3 **SD** Satteldach
- 4.4 **st** Dachneigung 35° - 38°

5.0 Flächen für die Landwirtschaft

- 5.1 **■** Flächen für die Landwirtschaft

6.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 6.1 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 6.2 **— · — ·** Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung
- 6.3 **■** Fläche für Garagen, Nebengebäude

7.0 Hinweise durch Planzeichen

- 7.1 **□ — □** bestehende Grundstücksgrenzen
- 7.2 **□ — □ — □** Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
- 7.3 **---** vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 7.4 **□** unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper
- 7.5 **■** bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 7.6 **23** Flurstücksnummer z. B. 23
- 7.7 **△ △** Vorschlag für Garagenzufahrt
- 7.8 **GEW** Vorschlag für gewerbliche Nutzung

8. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen

B. Festsetzung durch Text

Der Bebauungsplan der Gemeinde Haid/Wessobrunn über die Flurstücke 27, 27/1 – 27/5, 28/1, 28/1/1, 28/1/2 und 252/1 aus dem Jahre 1963 wird mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
- Die Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Ziffer 2 und 3, sowie Absatz 3 Ziffer 1, 3, 4 und 5 sind nicht zugelassen.
- 1.2 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
- Die Nutzungen nach § 5 Absatz 2 Ziffer 8 und 9 sowie Absatz 3 sind nicht zugelassen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt im

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

durch die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Wandhöhe, sowie durch die zulässige Grundfläche.

2.2 Dorfgebiet (MD)

durch die Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Wandhöhe und die zulässige Grundfläche.

2.3 WA / MD

2.3.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Je vollendete 375 m² Grundstücksfläche ist in Wohngebäuden eine Wohneinheit zulässig.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 5 festgesetzt.

Hinweis:
Bestehen bereits mehr Wohnungen als zulässig sind, so haben diese Bestandsschutz.

2.3.2 Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

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

3.0 Gestaltung der Gebäude

3.1 WA / MD – Baukörpergrundform -

Bei Neubauten muß die Traufseite der Hauptgebäude mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite.

Bei Um- und Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der Hofstellen ist die Grundform des Bestandes zu erhalten.

3.2 WA / MD – Dachform -

Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 38° zulässig. Ausnahmsweise sind für untergeordnete Bauteile andere Dachformen zulässig, z. B. Pultdach, mit einer Dachneigung von 10° - 20°.

Der Dachüberstand bei Hauptgebäuden muß an der Giebelseite mindestens 0,80 m und an der Traufseite mindestens 0,60 m betragen.

Auch für alle Nichtwohngebäude (Garagen, Schuppen, Nebengebäude usw.) werden Satteldächer zwingend festgesetzt.

3.3 WA / MD – Dachflächen, Dachgauben, Widerkehren

Die Dachdeckung ist nur aus naturrot getönten Dachplatten zulässig.

Für Gauben und Pultdächer ist ausnahmsweise Blechdeckung zulässig.

Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit Satteldach und einer maximalen Außenbreite von 1,50 m und einer Firsthöhe von maximal 2,0 m (Fensterstock-UK bis Gaubenfirst-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben untereinander muß mindestens 1,5 m betragen. Die Dachneigung der Gauben ist entsprechend dem Hauptdach auszuführen.

Die Errichtung eines Anbaues in Form einer Widerkehr an der Traufseite ist möglich. Die Giebelseite der Widerkehr darf maximal 1/3 der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Der First von Widerkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirslinie liegen und die Widerkehren müssen mindestens 0,50 m vor die Außenwand vortreten.

3.4 WA / MD – Fassadengestaltung -

Die Gebäude sind außen mit ruhiger Struktur zu verputzen. Der Putz ist hell zu tönen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel in senk-rechter Anbringung zulässig. Holzblockhäuser sind zulässig.

3.5 MD – Fassadengestaltung

Bei Um- und Ersatzbauten von (Alt) – Hofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, daß eine optische Gliederung in Wohn- und (ehem.) Tennenteil ablesbar bleibt. Das heißt: zwischen 50 und 75 % des Obergeschoßes müssen traufseitig mit einem Holzmantel in senkrechter Anbringung verkleidet werden. Das Obergeschoß der Giebelseite mit Giebelreieck der ehemaligen Tennenseite ist ebenfalls mit einem Holzmantel zu verkleiden.

Fassaden sind grundsätzlich als Lochfassaden mit Holzfenstern auszuführen. Ausnahmsweise werden weiße Kunststoffenster (auch als Schaufenster) zugelassen. Im Bereich des Holzmantels muß die Farbe der Fenster dem Holz angeglichen werden. Alle Außenfenster sind ebenfalls in Holz auszuführen. Tür – Fenster Kombinationen ohne mindestens 0,50 m Zwischenfenster sind unzulässig. Fensteröffnungen über 1,0 m² (Rohbaulichtmaß) sind durch mindestens eine Mittelsprosse zu gliedern. Es sind nur hochformatige Fensteröffnungen zulässig. Für die Fenster- und Fenstertüren über 1,0 m² in verputzten Mauerflächen von (ehem.) Hofstellen werden Holzklappläden zwingend vorgeschrieben.

Als Balkonbrüstungen sind nur Holzkonstruktionen zulässig. Glasbausteine sind unzulässig. Bei der Fassadengestaltung sind einheitliche Fensterformate in harmonischer Anordnung bzw. bei Giebelflächen in symmetrischer Gliederung zu verwenden. Tennis-, Werkstator etc. sind von der Außenansicht nur mit Holzoberfläche zulässig.

3.6 MD – Schaufenster, Werbeanlagen

Schaufenster sind nur als Holzrahmenfenster mit Glasflächen bis maximal 1,5 m² zulässig. Schaufenster sind – ggf. durch Sprosseneinteilung – in stehende Rechteckflächen zu gliedern. Schaufenster sind mit mindestens 5,0 m Außenleibung einzubauen und müssen mindestens 50,0 cm Sockelhöhe aufweisen. Überckschaufenster sind unzulässig. Zwischen Schaufenstern bzw. Ladentüren und Schaufenster muß mindestens ein Mauerpfeiler von 0,50 m eingebaut werden.

Alle Werbeeinrichtungen sind dezent auszubilden. Lauf- oder Blinklichtreklamen sind unzulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht gestattet. Werbeeinrichtungen über der Brüstungshöhe der Obergeschoßfenster sind unzulässig.

Das Zukleben von Schaufenstern zu mehr als 50 % durch Werbeplakate, Sonderangebotsanzeigen etc. ist nicht gestattet. Namensschilder dürfen nur als Hauszeichen und mit entsprechender künstlerischer Gestaltung angebracht werden. Das Anbringen von Werbeanlagen an Balkonen ist untersagt. Fahnen als Dauereinrichtungen sind untersagt.

3.7 MD – Vorhäuser, Eingangsüberdachung

Angebaut Vorhäuser sind nur zulässig, wenn sie sich harmonisch in die Gesamtgestaltung einfügen. Für Hauseingangsüberdachungen sind nur handverleibte gefertigte Einzelanlagen gestattet. Die Verwendung von farbig oder transparenten Kunststoffplatten sowie Metallkonstruktionen werden untersagt. Für Eingangsüberdachungen/Vorhäuser sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farbloses Glas, Dachplatten etc. zu verwenden. Kleinere Bauteile sind ausnahmsweise auch mit Blechbedachungen zulässig. Betonkrappplatten und Glasbausteine sind nicht gestattet.

3.8 WA – Eingangsüberdachung

Für Eingangsüberdachungen sind Metallkonstruktionen mit Glasdeckung zulässig.

3.9 WA / MD – Gebäudesockel

Gebäudesockel sind möglichst niedrig und dezent als Putzsockel zu gestalten. Sockel dürfen farblich nicht von der Hausfassade abgesetzt werden. Verkleidungen von Gebäudesockeln, Hauseingängen, Schaufenstern etc. sowie Einfassungen derselben mit Klinkerziegeln, Mosaiksteinen, Fliesen etc. sind unzulässig. Hauseingangsstufen, Terrassenflächen etc. sind im Farbton auf die Fassade bzw. auf das Dach abzustimmen. Künstlich gefärbte Produkte sind unzulässig.

4.0 Garagen und Nebengebäude

4.1 WA / MD

Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Im Bereich der Hofstellen sind sie, wenn nicht anders ausgewiesen im Hauptgebäude zu integrieren.

Stellplätze sind an geeigneter Stelle auf dem Grundstück unterzubringen. Garagen müssen bei seitlicher Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten. Bei Zufahrt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Offene, freistehende, überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig. Offene überdachte Stellplätze sind an die Garage anzubauen und mit einem gemeinsamen Dach zu versehen.

Garagen sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen und Nebengebäude sind – sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind – mit geeigneten Satteldächern, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Holzverkleidungen auszuführen.

Freistehende Garagen und Nebengebäude dürfen eine maximal zulässige Wandhöhe von 3,0 m i. M. nicht überschreiten, gemessen von Oberkante fertigen Gelände.

5.0 Höhenlage der Gebäude

5.1 WA / MD

Die Fertigfußbodenoberkante EG der Neubauten darf höchstens 30 cm über der Straßenmitte (gemessen Mitte Grundstück) liegen. Die Höhe der Fertigfußbodenoberkante der Flur-Nr. 35 ist auf die Sebastian-Jaud-Straße zu beziehen.

6.0 Grünordnung

6.1 WA / MD

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standorttypischer Laubbäum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträucher sowie Ziergehölze für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt.

7.0 Einfriedungen

7.1

Die Höhe von Einfriedungen wird straßenseitig auf maximal 1,10 m beschränkt. Als Einfriedung sind nur Holzpläne zulässig.

C. Hinweise durch Text

1.0 Das Planungsgebiet befindet sich in der Schneelastzone II.

2.0 Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

3.0 Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen. Stromleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

4.0 Bei gefundenen Bodendenkmälern wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hingewiesen.

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

6.0 Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück zu verbleiben. Ist dies nicht oder nur langsam möglich, sollte die Ableitung in den Ortskanal nur über die Vorschaltung von Rückhalteeinrichtungen (z. B. Zisternen und Rigolen) erfolgen.

7.0 Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sollten auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden. Asphaltflächen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig.

8.0 Das Flst. Nr. 33 ist der Nutzungsschablone des Dorfgebietes "GR mit GA" einschließlich seiner weiteren Festsetzungen zugeordnet. Abweichend hiervon ist bei der alten Hofstelle eine Grundfläche in Höhe von 450 m² ohne Garagen ("GR ohne GA") festgesetzt. Die übrigen in der Nutzungsschablone festgeschriebenen Regelungen bleiben hiervon unberührt.

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

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss	am: 05.04.2011
2. vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	- erfüllt -
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom: 15.04.2011 bis: 16.05.2011
4. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom: 15.04.2011 bis: 16.05.2011
5. Satzungsbeschluss § 10 BauGB	am: 27.06.2011
Wessobrunn, den 30.06.2011	
Helmut Dinter Erster Bürgermeister	
6. Ortsbüchliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses § 10 BauGB	am: 07.07.2011
7. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung	am: 08.07.2011
Wessobrunn, den 11.07.2011	
Helmut Dinter Erster Bürgermeister	

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

**Gemeinde Wessobrunn
Ortsteil Haid**

**1. Änderung
Qualifiz. Bebauungsplan
„Sebastian-Jaud-Straße /
Teilbereich Haider Straße“**



Planfertiger:
Bögl Planungs-GmbH
Obere Stadt 96
82362 Weilheim
geändert:
Gemeinde Wessobrunn
Wessobrunn, 29.03.2011
Einarbeitung der am 27.06.2011 beschlossenen Abwägungsergebnisse und Änderungen bzw. Ergänzungen:
Wessobrunn, 05.07.2011