

# Begründung

## 1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 5a „Baaderweg -östliche Erweiterung“ liegt am südöstlichen Rande von Wessobrunn und wird begrenzt im Norden von der zum Katzengraben abfallenden Böschung Fl. Nr. 192 und 171, im Osten von dem Grundstück mit der Fl. Nr. 188, im Süden von den Grundstücken Fl. Nr. 201, 202 und 203, die mit einer Tiefe von knapp 37 m ab dem Baaderweg einbezogen werden, und westlich von den bebauten Grundstücken Baaderweg 6 und 9. Damit schließt das Plangebiet unmittelbar östlich an die bestehende Ortslage Wessobrunn und an den Bebauungsplan Nr. 5 an.

Der Geltungsbereich umfasst somit die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 189, 190, 190/1, 190/2 nördlich des „Baaderweges“ und Teilflächen der Fl. Nr. 201 und 202 südlich des „Baaderweges“ sowie eine Teilfläche des Baaderweges mit der Fl. Nr. 196 der Gemarkung Wessobrunn. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,57 ha auf.

## 2. Veranlassung

Die Gemeinde Wessobrunn braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen der Bevölkerung decken zu können. In den durch Bebauungspläne ausgewiesenen Gebieten bzw. innerhalb der bestehenden Ortslage stehen kaum noch Baugrundstücke zur Verfügung. Es gibt auch keine nennenswerte leerstehende Bausubstanz. Sie ist im Übrigen für die Gemeinde nicht verfügbar. Insofern bot sich dieser Planbereich an, zumal die Fläche durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne der Gemeinde verfügbar wurde. Auf die ausführlichen Darlegungen des Flächenmanagements innerhalb der Ortslage Wessobrunn in der Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Oberland (17) dargelegt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, (siehe Parallelverfahren zur 11. FNP-Änderung) kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Wohnbaufläche in diesem Verfahren die Ziele der Raumordnung beachtet wurden. Die im frühzeitigen Verfahren nach § 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB gewonnenen Erkenntnisse werden in die Planung eingestellt.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Insofern wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

Die Regierung von Oberbayern hat in ihrer Stellungnahme vom 10.08.2011, GZ.: 24.1-8291-WM nochmals auf die Ziele des LEP zum Flächensparen gemäß B VI 1.1 hinweisen, wonach der Mobilisierung von Baulandreserven im Innenbereich der Vorrang vor Neuausweisungen gegeben werden soll. Die Gemeinde hat in der Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Ziffer 3.3 in einer ausführlichen Ausarbeitung zur Flächenmobilisierung im Innenbereich dargelegt, dass die angesprochenen Reserven in absehbarer Zeit nicht verfügbar sind. Gleichzeitig liegt aber jetzt ein Bedarf nach Bauplätzen vor, der durch die für die Gemeinde verfügbaren Bauplätze nur hier befriedigt werden kann.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wessobrunn verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das geplante Wohngebiet ist hierin noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Im sogenannten Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert. Die Wohnbaufläche der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes schließt nördlich des Baaderweges die Grundstücke Fl. Nr. 187/2, 188, 189, 190, 190/1 und 190/2 und südlich des Baaderweges Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 200, 201, 202 und 203, Gemarkung Wessobrunn ein.

## **4. Lage und Bestand**

### 4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Rande der Ortslage Wessobrunn. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich somit keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Biotopflächen, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Der nördliche Rand des Plangebietes wird durch eine teilweise steil abfallende Böschung gekennzeichnet. Das Gelände fällt hier nach Norden zum „Katzengraben“ ab. Auf der nordöstlich angrenzenden Fl. Nr. 171 steht hochgewachsener Baumbestand in der nach Norden abfallenden Böschung.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB hat mit Schreiben vom 31.08.2011 mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen die Bauleitplanungen bestehen und gebeten, folgende Hinweise zu beachten:

*1. Aus landwirtschaftlicher Sicht:*

*Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden. Der Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche ist zu minimieren.*

*2. Aus forstwirtschaftlicher Sicht:*

*Bei dem an das Plangebiet im Norden angrenzenden, baumbestandenen Einhang zum Katzengraben (Fl. Nr. 171/2) handelt es sich um Wald nach Art. 2 BayWaldG. Die dort stockenden, meist noch jungen Laubgehölze haben zur geplanten Bebauung einen Abstand von ca. 20 m, so dass davon auch längerfristig keine Gefährdung für die Bebauung ausgeht.*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale. Auf die Meldepflicht bei Bodenfunden wird in der Satzung unter Ziffer 2. Hinweise und Empfehlungen hingewiesen.

### 4.2 Bodenverhältnisse

Für das Plangebiet wird noch eine Geländeaufnahme veranlasst. Die bisher in der Vorentwurfsplanung eingetragenen Höhenlinien zeigen, dass das Gelände nach Südosten leicht geneigt ist. Der Bereich südlich des „Baaderweges“ ist fast eben. Der „Baaderweg“ führt nach Osten, zunehmend schmaler werdend und der stärker nach Osten geneigten Fläche in ein Waldstück folgend. Östlich des Plangebietes wird der Feldweg „Baaderweg -östliche Erweiterung“ von einem wasserführenden Seitengraben begleitet.

Naturräumlich gehört die Gemeinde Wessobrunn zum Voralpinen Hügel- und Moorland, zwischen der Untereinheit 036 Lech-Vorberge im Westen und 037 Ammer-Loisach-Hügelland im Osten.

Geologisch gesehen liegt das Plangebiet im Randbereich der Jungmoränenlandschaft und wird im Norden von den hochgelegenen würmeiszeitlichen Endmoränenwällen des Lechvorlandgletschers umgeben. Die Endmoränenwälle bestehen aus dem Ablagerungsschutt des Lechgletschers.

Im Plangebiet werden an markanten Stellen, die vor allem für die Erschließungsplanung von Bedeutung sind, Schürfungen durchgeführt. Das Ergebnis wird nachgetragen. Aus den bisher in der Nachbarschaft gewonnenen Erfahrungen ist zu erwarten, dass nach ca. 0,2 m Mutterboden einige Dezimeter Verwitterungslehm (Schluff mit wechselnden Sand- und Kiesanteilen), darunter Kies mit Schluffanteil folgen. Insofern kann von einem mittleren Baugrund ausgegangen werden.

#### 4.3 Gewässer

Das Plangebiet liegt auf einem leichten Kuppenbereich, der im Westen durch die Staatsstraße 2057, ca. auf der Höhe 695,50 m üNN. Das Gelände fällt leicht nach Nordosten ab. Im weiteren Verlauf nach Norden fällt das Gelände jenseits des Plangebietes steiler in den Tobel des Katzensgraben ab. Im Kartenausschnitt der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die beiden kleinen Gewässer mit A, B und nördlich hiervon mit C der Katzensgraben gekennzeichnet. Im Planausschnitt des Bebauungsplanes sind nur die Gewässer B und C (Katzensgraben) dargestellt. Aus der Topographie ist erkennbar, dass es sich bei A und B um ein sehr kleines Einzugsgebiet handelt, während der Katzensgraben schon deutlich westlich der St 2057 beginnt und somit ein größeres Einzugsgebiet aufweist.

Innerhalb des Plangebietes verläuft entlang der südlichen Grenze des Feldweges Fl. Nr. 196 das im Flächennutzungsplan mit „B“ bezeichnete kleine Oberflächengewässer, das aus dem bebauten Gebiet verrohrt ankommt (im Bebauungsplan mit einer blau punktierten Linie dargestellt). Innerhalb des Plangebietes soll diese Verrohrung weitergeführt werden, ca. 38 m lang, bis dann in den offenen Graben = Gewässer 3. Ordnung eingeleitet wird. Der Einzugsbereich dieses kleinen Gewässers entlang des Baaderweges weist nur einen sehr geringen Einzugsbereich auf; er beschränkt sich auf die ehemalige Hofstelle 9 mit einem Teil des bebauten Grundstücks Baaderweg 4 – außerhalb des Plangebietes. Der übrige Bereich findet seinen Abfluss des Oberflächenwassers im Kanalsystem bzw. wird in den Katzensgraben geleitet. Der hier betroffene kleine Graben – Gewässer 3. Ordnung wird von der geplanten Bebauung nur über die beiden Bauplätze 7 und 8 beaufschlagt, wobei die Gemeinde in den Grundstückskaufverträgen erreichen wird, dass der jeweilige Bauherr ein Regenrückhalteschacht mit Drosseleinrichtung einbauen muss, bevor der Überlauf in das vorgenannte Gewässer entlang des Baaderweges eingeleitet werden kann.

## **5. Planung**

### 5.1 Allgemeines

Es soll ein allgemeines Wohngebiet für den dringenden Bedarf nach Einfamilienhäusern entstehen. Die Gemeinde wird teilweise über die Flächen verfügen können. Zunächst werden nördlich des „Baaderweges“ nur die Grundstücke mit der Fl. Nr. 189, 190, 190/1 und 190/2 Gemarkung Wessobrunn in den Geltungsbereich einbezogen und überplant. Für die Entwicklung des Gebietes und die sinnvolle Erschließung wurde allerdings das Plangebiet einschließlich der östlich angrenzenden Grundstücke Fl. Nr. 187/2 und 188, wie es in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt ist, in die Vorentwurfsplanung einbezogen.

Für die Phase der Vorentwurfsplanung wurden für die vorgenannte Gesamtfläche mehrere Alternativen entwickelt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit den Lösungen A bis E dargestellt wurden.

## 5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

### a) Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit Einzelhäusern geplant. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht zum Bestandteil der Satzung erhoben werden; sie sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen, die hier eher für den dringenden Bedarf an Wohngebäuden vorgehalten werden soll. Die Rechtsgrundlage für diese Einschränkung der Nutzung ist in § 1 Abs. 6 BauNVO gegeben.

### b) Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, festzusetzen. Die Gemeinde hat sich im vorliegenden Fall für eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 und eine maximale Geschoßflächenzahl von 0,6 entschieden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird prinzipiell angewendet. Zusätzlich wird Anzahl der Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Wandhöhe der Gebäude und die maximale Giebelbreite festgesetzt. Insbesondere die Höhenbegrenzung dient dem Erfordernis, die Gebäude harmonisch in das Gelände und in die Landschaft einzufügen.

Es sollen hier prinzipiell nur Wohnhäuser entstehen. Die Grundstücke werden in unterschiedlichen Größen angeboten. Grundsätzlich legt die Gemeinde Wert darauf, dass die Gebäude so geplant und errichtet werden, dass mehrere Generationen „unter einem Dach“ wohnen bzw. das Gebäude ohne Probleme für diesen Zweck erweitert bzw. umgebaut werden können. Soweit ein Mehrgenerationenhaus entwickelt werden soll und dabei die zulässige Grundfläche oder die Giebelbreite überschritten wird, behält sich die Gemeinde eine Ausnahmeregelung vor.

### c) Gestaltung, generell gilt:

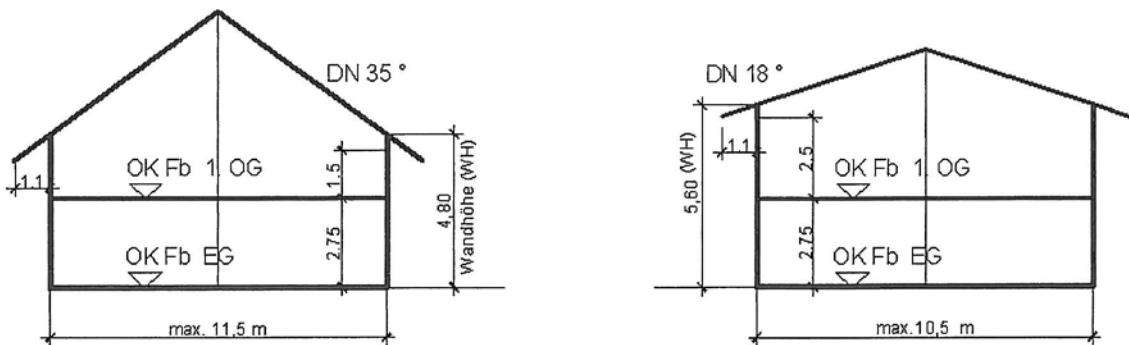
Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Dachgauben bzw. Quergiebel sind nur ab 35 ° Dachneigung zulässig. Sie sind auf 1/3 der Dachfläche zu begrenzen. Negative Dacheinschnitte und Schleppegauben sind unzulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Pult und Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptgebäuderichtung im Einzelfall zugelassen werden.

Es können Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Hierzu gibt es eine Obergrenze mit zwei Vollgeschossen mit der Bezeichnung I+D. Zur besseren Definition wird die Wandhöhe festgesetzt. Hierfür stehen grundsätzlich zwei Varianten zur Auswahl, wie dies in der Skizze Abbildung 1 aufgezeigt ist.

Abbildung 1 - Variante A linke Skizze - zeigt ein symmetrisches Satteldach, mit der in Wessobrunn eher üblichen steileren Dachneigung und mit einer geringeren Wandhöhe. Bei guter Grundrissgestaltung kann hier auf alle Dachaufbauten verzichtet werden. Dies ist jedoch bei den meisten Bauwerbern nicht gewollt. Insofern werden hierbei ergänzende Vorgaben zur Gestaltung angeboten, wie mit der Belichtung im mittleren Teil des Daches umgegangen werden sollte. In jedem Falle sollte eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden.

In der rechten Skizze der Abbildung 1 - Variante B – ist eine Lösung dargestellt, bei der eine klare Dachform eines symmetrischen Satteldaches ohne Dachaufbauten entstehen kann. Die Wandhöhe ist hier so gewählt, dass die gesamte Längsseite des Dachgeschosses voll belichtet werden kann.

Variante Dachausbildung bei der sog. ID-Bebauung,



Variante A :  
 DN 35 - 40 °  
 KN max. 1,50 m  
 WH = 4,80 m

Variante B:  
 Dachneigung (DN) 18 - 24 °  
 Kniestock (KN) max. 2,50 m  
 WH = 5,60 m

Zur Bestimmung der Höhenlage der Gebäude wird auf die Liste in Anlage 2 der Begründung verwiesen.

Abbildung 1: Dachausbildung Variante A und Variante B, es gelten bezüglich der maximalen Wandhöhen, Dachneigung und Zahl der Vollgeschoss die Angaben in § 8 Abs. 1 der Satzung

#### d) Grundstücksgrößen

Liste der Bauplatzgrößen

Bauplatz Nr.	Gebiets- teil	Größe in m <sup>2</sup>
1	WA	685 m <sup>2</sup>
2	WA	861 m <sup>2</sup>
3	WA	728 m <sup>2</sup>
4	WA	554 m <sup>2</sup>
5	WA	545 m <sup>2</sup>
6	WA	620 m <sup>2</sup>
7	WA	750 m <sup>2</sup>
8	WA	750 m <sup>2</sup>

#### e) Garagen und Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Wessobrunn.

Ist die Grenzgarage nach Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht möglich zu errichten und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so wird diese grenznahe Garage wie eine Grenzgarage aber mit 1,50 m Abstand festgesetzt.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

### 5.3 Erschließung

#### a) Verkehr

Das Plangebiet wird über den „Baaderweg“ erschlossen. Er zweigt von der Staatsstraße St 2057 ab und ist bis zu den Häusern Baaderweg 6 und 9 ausgebaut. Nördlich schließt das von der Kreisplanungsstelle Weilheim-Schongau Anfang der 90-iger Jahre entwickelte Baugebietes „Baderweg“ an.

Der Baaderweg wird bis ca. 80 m nach der Einfahrt zu Haus Nr. 6 ausgebaut, erhält nach Norden eine Abzweig für die Erschließung der Bauplätze Nr. 1 bis 6 und am Ende dieser Stichstraße einem kleinen Wendehammer. Diese Stichstraße wird mit 5 m Breite festgesetzt. Mülltonnen sind von den Hinterliegergrundstücken an den Abfuhrtagen an die durchgehend befahrbare Stelle des Baderweges zu bringen. Nach der Wendeschleife bleibt der Baaderweg als landwirtschaftlicher Weg bestehen.

#### b) Kanal - Entwässerung - Oberflächenwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene gemeindliche Kanalisation mit Druckleitung zum Anschluss an die bestehende Kläranlage. Das Plangebiet erhält einen Schmutzwasserkanal – Trennsystem, der an den Endschacht im benachbarten Baugebiet angeschlossen wird. Aufgrund des Trennsystems darf das anfallende Niederschlagswasser nicht in den Schmutzwasserkanaleingeleitet werden.

Für die Ableitung des Regenwassers ist eine besondere Vorkehrung zu treffen, weil eine zentrale Regenwasserkanalisation in Wessobrunn nicht existiert. Es soll – soweit dies möglich ist – das Oberflächenwasser an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

Die hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

Niederschlagswasser ist nach Art. 41a BayWG Abwasser und die Entsorgungspflicht liegt somit nach Art. 41b BayWG bei der Gemeinde. Eine Versickerung ist aber aufgrund der Bodenverhältnisse als problematisch zu erwarten. Die Gemeinde hat unter § 7 Ziffer 3 hierfür festgesetzt:

„Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind Flächen von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z. B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.“

Die Gemeinde wird jeweils entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen eine Versickerungsmulde vorschreiben, in der die Oberflächenwasser eingeleitet werden. Alternativ wird aber die Gemeinde im Rahmen der Erschließung pro Bauplatz ein Regenwasserübergabeschacht neben dem Abwasserübergabeschacht vorschlagen, der das Oberflächenwasser aus den Dachflächen, Wegen und Garagenvorplätzen aufnimmt und gedrosselt an die Versickerungsmulde bzw. den Rückhalteschacht, der am Ende der Stichstraße von der Gemeinde in entsprechender Dimension eingeplant ist, abgibt. Den Bauherrn bleibt es überlassen, ob sie in Verbindung mit dem vorgenannten Regenwasserschacht eine Regenwassernutzungsanlage mit Brauchwassernutzung einrichten, wobei die entsprechenden Sicherheitsvorschriften hierbei zu beachten sind.

Das durch das Baugebiet selbst verursachte Oberflächenwasser darf nicht zu einer Verschärfung der Abflussmenge bei der Einleitung in den Vorfluter, hier Katzensgraben, führen. Diese Abflussdifferenz – zwischen dem Abfluss wie er durch das Grünland gegeben ist und wie er sich nach einer Bebauung einstellt – wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt im Plangebiet durch die vorgenannten Sammelschächte auf den einzelnen Grundstücken und über einen gemeindlichen Regenwassersammelschacht, der im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung hinsichtlich seiner Größe und Lage am Ende der Stichstraße zwischen den Bauplätzen 4 und 5 eingerichtet wird, zurückgehalten. Der gedrosselte Überlauf folgt dann in den Katzensgraben. Dies gilt für die Bauplätze 1 bis 6. Es wird dabei von 0,1



Litersekunde ausgegangen.

Für den südlichen Bereich gilt dies für die beiden Bauplätze 7 und 8 entsprechend. Hier befindet sich ein zunächst verrohrter Graben, der bis zum östlichen Ende des Bauplatzes 8 weitergeführt wird, um dann in den offenen Graben, Gewässer 3. Ordnung, eingeleitet wird.

c) Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt. Die Kapazität der Wasserversorgungsanlage ist ausreichend. Hygienische Mängel sind nicht bekannt.

Das Wasserwirtschaftsamt schreibt hierzu in der Stellungnahme vom 24.06.2009:

„Das Trinkwasser für den Ortsteil Wessobrunn wird aus den gemeindlichen Quellen Forst und der benachbarten Raffelbachquelle des Marktes Peißenberg bezogen. Die Raffelbachquelle ist bereits mit einem Wasserschutzgebiet gesichert. Für die bisher noch nicht geschützten Quellen steht die Einrichtung eines wirksamen Wasserschutzgebietes mit Verordnung des Landratsamtes Weilheim – Schongau kurz bevor. Unter der Voraussetzung, dass der Bezug von Wasser aus den Forster Quellen ausschließlich über die dafür vorhandenen Schrägbohrungen erfolgt, dabei die wasserrechtlich genehmigten Entnahmen eingehalten werden, und das Differenzwasser zur Bedarfsdeckung der Raffelbachquelle entnommen wird, bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.“

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht betroffen. Einzelwasserversorgungsanlagen sind nicht zulässig und nicht vorhanden.

5.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Flächenbezeichnung	Gesamtgröße	Prozentanteil
Bauplatz Nr. 1 bis 6 =	3.993 m <sup>2</sup>	
Bauplatz Nr. 7 und 8 =	<u>1.500 m<sup>2</sup></u>	
Zwischensumme	5.493 m <sup>2</sup>	86 %
Darin enthalten sind Flächen für Minimierungsmaßnahmen, private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung am nördlichen Rand und am südöstlichen Rand =	1.007 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen: Baaderweg mit Wendehammer und Straßenbegleitgrün =	<u>910 m<sup>2</sup></u>	<u>14 %</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>6.403 m<sup>2</sup></u></b>	<b>100,0 %</b>

## 6. Grünordnung

### 6.1 Grundlagen

Der Gestaltung liegen grundsätzlich die landschaftstypischen und ortsprägenden Leitlinien und Ausstattungselemente zugrunde. Zur charakteristischen landschaftsvisuellen Ausprägung zählen u.a. heimischer Baumbestand, unversiegelte Bodenbefestigungen u. dgl.. Zum Schutz des insgesamt eher sensiblen Raums entlang des Alpennordhangfußes werden gezielte Lenkungsmaßnahmen eingesetzt zur Ergänzung des Orts- und Landschaftsbildes. Der Übergang zur angrenzenden freien Landschaft insb. in nordöstlicher bis südlicher Richtung ist fließend zu gestalten mit einer lockeren Pflanzung von Einzelgehölzen oder Gehölzgruppen. Ein Eindruck einer abriegelnden, wandartigen Eingrünung ist zu vermeiden.

### 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Pro 250 m<sup>2</sup> ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Plangebietes soll eine gute Ortsrandeingrünung sichergestellt werden. Dies kann die Gemeinde nur auf den privaten Grundstücken realisieren. Es ist vorgesehen, diese Bereiche unter Mitwirkung der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Weilheim-Schongau zu bepflanzen. Es wird für die dauerhafte Pflege gesorgt.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zusätzlich zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden. Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt **Obstbäume** verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind. Die Baum- und Straucharten können einer Liste, siehe Satzung unter Hinweise und Empfehlungen Ziffer 5, entnommen werden.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO gärtnerisch zu gestalten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes hingewiesen, siehe auch Kommentar der BayBO Busse/Simon zu Art. 5 „Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke“ Abschnitt IV. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Weilheim-Schongau wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

### 6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Der Eingriff wird im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 bearbeitet. Aufgrund der Bestandsermittlung und der Lage innerhalb des Ortsbereichs mit dargestellter Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan (siehe 11. Änderung des Flächennutzungsplanes) wird ein besonderer Ausgleich nicht erforderlich. Im Zuge der globalen Betrachtung wird das vereinfachte Vorgehen in Form der Checkliste angewendet und die Schutzgüter nachfolgend behandelt.



Für die Bewertung des Ausgangszustandes wurden zu den einzelnen Schutzgütern in Anlehnung an die Listen 1a–b des Anhangs zum Leitfaden folgende Aussagen getroffen:

#### Schutzgut Arten und Lebensräume (zu Ziffer 2. der Checkliste):

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird.

Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen, siehe auch Abb. 2 zur Begründung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge,
- 1.007 m<sup>2</sup> Fläche für die Ortsrandeingrünung mit Bepflanzungsaufgaben.

#### Schutzgut Boden (zu Ziffer 3. und 4.3 der Checkliste):

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortskarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt. Das Gelände fällt nach Osten leicht ab, entlang der Nordgrenze verläuft eine dem Katzensgraben zugewandte steilere Böschung.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Bereich, die eine Einfamilienhausstruktur ermöglicht mit guter Durchgrünung, die aber auch eine passable Verdichtung mit ca. 15 bis 20 WE / ha erwarten lässt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schotterrasen-Streifen entlang der Planstraße,
- Regenrückhaltung durch Regenwasserübergabeschacht auf jedem Grundstück mit Hinweis auf die Möglichkeit der Brauchwassernutzung,
- Wassergebundene Oberbeläge für die Stellplätze und Zufahrten.

#### Schutzgut Wasser zu Ziffer 4 der Checkliste:

Wasserschutzgebiete, Quellen und Quellfluren, Schichtwasser und dgl. sind nicht betroffen. Es liegt ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Es werden bei den Zu- und Einfahrten, Stellplätzen, Randstreifen der Straße und Wegen wassergebundene Beläge festgesetzt. Der entlang der südlichen Grenze des Baaderweges verlaufende verrohrte Graben wird innerhalb des Plangebietes nach Osten weitergeführt und ab dem letzten Bauplatz Nr. 8 in den offenen Graben = Gewässer 3. Ordnung eingeleitet. Es handelt sich um ein sehr geringes Einzugsgebiet. Das Oberflächenwasser wird innerhalb der Bauplätze gesammelt und gedrosselt in die vorhandenen Gewässer eingeleitet.

#### Schutzgut Luft / Klima

Das geplante Wohngebiet schließt östlich an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West- bis Südwestwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

### Schutzgut Landschaftsbild (zu Ziffer 6. der Checkliste):

Das Baugebiet grenzt an den östlichen Ortsrand von Wessobrunn an. Nach Norden und Nordosten wird das Plangebiet – auch die spätere Erweiterung um drei Bauplätze im Osten – durch einen Tobel, der nach Norden und Nordosten steil zum Katzenbachtal abfällt auf natürliche Weise begrenzt. Ein weiteres Ausufern ist hier nicht möglich. Entlang der nordöstlichen Grenze der Erweiterungsfläche bzw. der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche grenzt eine Baum und Strauchbepflanzung an, die eine natürliche Eingrünung darstellt. Der südliche Rand bzw. südlich des Baaderweges sorgt die vorgesehene Bebauung mit einer I+D - Bebauung mit der festgesetzten Eingrünung für einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft.

### Zusammenfassung

Die im Leitfaden abgedruckte Checkliste kann vollständig mit „ja“ angekreuzt werden, siehe Anlage 1. Für die Anwendung der Checkliste sprechen auch die nachfolgend aufgeführten

#### **Minimierungstatbestände:**

- Das Plangebiet wird nach Norden mit einer mindestens 7 m und im Süden mit einer 7 m breiten privaten Grünfläche eingerahmt, die gemäß den Festsetzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird. Sie ist insgesamt 1.087 m<sup>2</sup> groß.
- Die Erschließungsstraße erhält nur eine Breite von ca. 4,83 m, die Stichstraße eine Breite von 5 m, die mit begrüntem, überfahrbarem Seitenstreifen ausgebildet wird.
- Die textlichen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Oberflächenbefestigung der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofräume sowie zur Freiflächengestaltung zielen darauf hin, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.
- Bei Geländeänderungen sollen keine Mauern verwendet werden. Die Übergänge sollen maximal 1,00 m Unterschiede aufweisen und mit sanften Übergängen gestaltet werden. Entlang der Nachbargrenze ist das natürliche Niveau einzuhalten. Die Zäune sind ohne Sockeln zu versetzen, damit die Durchgängigkeit des Gebietes für Kleintiere erhalten bleibt.
- Für das Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Weilheim-Schongau, Frau Grosser, Telefon: 0881/681207 abzustimmen ist; dies gilt auch für Vorhaben im sog. Freistellungsverfahren.

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich gemäß Bestandsplan um ein bisher intensiv bewirtschaftetes Grünland, einem Gebiet von geringer Bedeutung. Es handelt sich um ein Gebiet von niedriger Eingriffsschwere.

Im Zuge der abwägenden Betrachtung macht die Gemeinde Wessobrunn von der Möglichkeit Gebrauch, auf die differenzierte Vorgehensweise der Ziffer 3.2 des vorgenannten Leitfadens zu verzichten. Es wird das vereinfachte Verfahren gewählt. Zu den einzelnen Sachgütern wurden vorangestellt einzelne ergänzende Aussagen getroffen.

Die Gemeinde hat innerhalb des Bebauungsplanes die örtliche Situation nach dem frühzeitigen Verfahren nochmals überarbeitet und hierzu ein Fachbüro eingeschaltet. Hierbei wurden die nördliche und auch die südliche bis südöstliche Flanke des Plangebietes, die den Übergang in die freie Landschaft und insbesondere die Sicht zur übergeordneten Staatsstraße markiert, mit Eingrünungs- und Minimierungsmaßnahmen deutlich verbessert. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Abarbeitung der Checkliste ordnungsgemäß und fachlich völlig ausreichend bearbeitet wurde. Die Gemeinde wird versuchen, die angesprochene Erweiterung in den Bereich des Grundstücks 187/2 so bald als möglich zu erreichen, um dann auch hier einen ordnungsgemäßen Ortsrand herstellen zu können. Im Übrigen erlauben wir uns den Hinweis, dass es durchaus nicht sein muss, dass ein Baugebiet ringsherum mit einer geschlossenen Hecke eingegrünt wird. Eine Lücke zwischendurch tut der Landschaft auch gut, wenn dabei die qualitätsvolle Bebauung sichtbar wird.

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall können folgende schalltechnischen Orientierungswerte zur Anwendung kommen:

Für allgemeine Wohngebiete	tagsüber 55,	nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A).
----------------------------	--------------	--------------------------------

#### Hinweis:

*Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.*

Der niedrigere Nachtwert in der vorgenannten Tabelle ist im gegenständlichen Plangebiet ohne Relevanz.

Durch den Verkehr auf der südlich gelegenen St 2057 kann es an den Südseiten der südlich des Baaderweges gelegenen Wohngebäuden während der Nachtzeit zu Überschreitungen der im Beiblatt zur DIN 18005 vorgegebenen Schalltechnischen Orientierungswerte.

Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan eine Signatur aufgenommen: „Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Lärmschutz, siehe Satzung.“

Aufgrund des Verkehrslärms, der von der südlich am Plangebiet vorbeiführenden Staatsstraße St 2057 ausgeht, sind entlang der Bauplätze 7 und 8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen, siehe Bebauungsplanzeichnung und Begründung. Hiernach sind Kinder- und Schlafzimmer in den südlich des Baaderweges gelegenen Wohngebäuden so anzuordnen, dass sie über mind. Ein ausreichend dimensioniertes stehendes Fenster an der Nordost-, Nordwest oder Südwestseite des Gebäudes gelüftet werden können.

Hinweis: Die Rechtsgrundlage für die vorgenannte Festsetzung findet sich in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB und § 50 BImSchG i.V.m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlaß des StMI vom 03.08.1988).

### 7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von mindestens 18 m einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der

nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.  
In der Gemeinde Wessobrunn stehen Wertstoffbehälter zur Verfügung.

### 7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

### 7.4 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie.

Die Solaranlagen auf dem Dach sollen harmonisch auf die Dachfläche gestaltet werden. Eine Aufständigung ist nicht erlaubt und auch nach den aktuellen technischen Möglichkeiten – auch nicht für die Warmwasserkollektoren – erforderlich; hier bei ist vielmehr für einen ausreichend groß dimensionierten Warmwasserspeicher innerhalb des Hauses einzuplanen. Soweit Bauherrn für ein oder mehrere Häuser ein Blockheizkraftwerk errichten möchten, ist dies rechtzeitig mit der Straßenplanung und der Gemeinde abzustimmen. Die Größenordnung einer solchen Anlage ist mit den Bestimmungen des allgemeinen Wohngebietes abzuklären.

Bei der flächigen Verlegung von Rohren auf dem Grundstück für die Nutzung von Erdwärme kann der Oberboden hierfür abgetragen werden. Nach dem Verlegen ist der ursprüngliche Geländeverlauf wieder herzustellen. Die Fläche der im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Ortsrandeingrünung ist hiervon auszusparen.

## 8. Technische Infrastruktur, Erschließung

### 8.1 Straßen

Das Baugebiet wird über den „Baaderweg -östliche Erweiterung“ erschlossen, der am östlichen Ende eine Wendeschleife erhält. Nach Norden zweigt eine Stichstraße mit einem kleinen Wendehammer ab, der bei der späteren Erweiterung nach Osten am Ende auf eine Öffnung von 14 m erweitert werden soll. Die Stichstraße soll eine Breite von zunächst 3,50 m aufweisen.

### 8.2 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde Wessobrunn. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt. Die Kapazität der Wasserversorgungsanlage ist ausreichend. Hygienische Mängel sind nicht bekannt. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht betroffen. Einzelwasserversorgungsanlagen sind nicht zulässig und nicht vorhanden.

Die Gemeinde verfügt im Hauptort Wessobrunn über einen Schmutzwasserkanal, an den das Baugebiet mit Druckleitung und an die Kläranlage der Gemeinde angeschlossen wird. Es liegt Trennsystem vor. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Das Oberflächenwasser wird über Sickerschächte auf jedem Bauplatz gesammelt, zur Versickerung gebracht und ein Überlauf an den von der Gemeinde vorgesehenen Regenwasserübergabeschacht angeschlossen. Die Möglichkeit der Brauchwassernutzung unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen ist gegeben.

### 8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über bestehende Leitungen sichergestellt, die in das Plangebiet durch den örtlich zuständigen Elektroversorger verlängert werden. Hierzu hat die E.ON Bayern AG, Netzcenter Penzberg, mit Schreiben vom 26.06.2009 folgendes mitgeteilt:

„Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der E.ON Bayern AG keine Einwände.

Die Normalversorgung mit elektrischer Energie der im Bebauungsplan geplanten Bauvorhaben ist durch bestehende Anlagen gesichert.

Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßen- und Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

Die Kabelgrab- und Verlegearbeiten werden je nach Baufortschritt ausgeführt. Sie können jedoch erst dann begonnen werden, wenn der Straßenkörper im Kiesunterbau fertig gestellt ist und Bord- und Leistensteine gesetzt sind. Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Netzcenter in Penzberg, Oskar-von-Miller-Straße 9, Tel. 08856-9275-0 zu erkundigen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Der Spartenplan vom 26.06.2009 liegt der Gemeinde vor und kann dort im Bauamt eingesehen werden.

Die Deutsche Telekom AG wurde an dem Verfahren beteiligt. Mit Stellungnahme vom 02.08.2011 wurde folgendes mitgeteilt:

*„Die Telekom – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. vom § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.*

*Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.*

*Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:*

*Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH*

*TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen.“*

#### 8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandinspektion des Landkreises Weilheim-Schongau zu veranlassen.

#### 8.5 Bodendenkmalfunde:

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege Referat B I, Hofgraben 4, 80539 München, Telefon 089-2114-347 oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

### 9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umliegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Der Planung liegt die digitale Kartengrundlage des Vermessungsamtes Weilheim zugrunde.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 20.09.2011



Gerhard Abt,  
Stadtplaner

Gemeinde Wessobrunn, 25. Nov. 2011



Dinter,  
1. Bürgermeister

