

**Gemeinde Wessobrunn**  
**Landkreis Weilheim-Schongau**

**Bebauungsplan Nr. 5a**  
**„Baaderweg – östliche Erweiterung“**

**i. d. F. vom 20.09.2011**

# **Gemeinde Wessobrunn Landkreis Weilheim-Schongau**

## **Bebauungsplan Nr. 5a mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohngebiet „Baaderweg - östliche Erweiterung“**

### **Inhalt**

**Satzung**

**Verfahrensverlauf**

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung  
und Verfahrensvermerken**

**Begründung**

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Wessobrunn  
Zöpfstr. 1,  
82405 Wessobrunn

### **Planung Städtebaulicher Teil:**

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung  
Am Ruderatsbach 1,  
87616 Marktoberdorf

### **Grünordnung:**

Dipl-Ing. FH Landespflege Cornelius Wintergerst  
Baumgarten 124 A  
87637 Eisenberg

**Gemeinde Wessobrunn  
Schongau**

**Landkreis Weilheim-**

## **Satzung**

### **der Gemeinde Wessobrunn für den Bebauungsplan Nr. 5a „Baaderweg östliche Erweiterung“ mit integriertem Grünordnungsplan**

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bayer. Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Wessobrunn folgende Satzung:

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a „Baaderweg östliche Erweiterung“ liegt am südöstlichen Rand von Wessobrunn im unmittelbaren Anschluss östlich des bestehenden Baugebietes „Baderweg“ und ca. 100 m nördlich der Staatsstraße 2057. Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches ist der gestrichelten Linie der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Er umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nr.: 188, 189, 190, 190/1, 190/2, 196 Baaderweg TF, sowie Teilflächen der Fl. Nr. 201, 202 und 203 der Gemarkung Wessobrunn. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,63 ha auf.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 20.09.2011. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 20.09.2011 beigelegt.

#### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ = 0,3, GFZ = 0,6) und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist anzuwenden.

## § 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Offene Bauweise (22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV).
3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäude- richtung (Firstrichtung) festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der dargestellten Hauptgebäude- richtung abgewichen werden.
4. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt je Einzelhaus 500 m<sup>2</sup>.

## § 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Carports dürfen die Baugrenze und die mit der 15.3 – Linie umgrenzte Fläche zum Straßenraum hin überschreiten, dabei ist ein Abstand von Hinterkante Straße = Straßenbegrenzungslinie von mindestens 1,50 m einzuhalten. Stellplätze sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen möglich.  
Hinweis: Bezüglich grenznaher Garagen siehe auch § 8 Abs. 4 dieser Satzung.
2. Garagen und Carports sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen. Unter Hinweis auf § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO wird für die Stellung der Garagen bestimmt, dass sie einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben. Dieser Stauraum ist als offener Hofraum zu gestalten. Dachbegrünung bei Carports ist zulässig.
3. Für die Anzahl der Stellplätze gilt die Satzung der Gemeinde Wessobrunn über die Herstellung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung.
4. Pro Bauplatz ist ein Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis 75 cbm auch außerhalb der Baugrenzen und auch außerhalb der Flächen nach Planzeichen Nr. 15.3 der PlanzV für Garagen und Nebengebäude zulässig.

## § 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Qualität und Pflanzenauswahl siehe nachfolgende Liste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Hinweis: Auf eine Vorschlagsliste für Bäume I. Wuchsordnung wurde verzichtet, weil das Baugebiet mit den vorgeschlagenen Grundstücksgrößen zu klein ist und hierfür kein ausreichender Standraum zur Verfügung gestellt werden kann.

### Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 12-14

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere / Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

**Obstbäume:** standortgerechte Hochstammsorten  
Mindestpflanzgröße Hochstamm 2xv.o.B. St-U 8-10 cm  
Mindestpflanzgröße Halbstamm St-U ab 6 cm

- Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel  
Wettringer Taubenapfel
- Birne: Gute Graue / Oberösterreichische  
Weinbirne, Alexander Lucas
- Zwetschge: Hauszwetschge  
Wangenheimer Frühzwetschge

**Artenliste Sträucher:**

Mindestpflanzgröße v. Sträucher 3-5 Triebe 60-100 cm

Bei Flächenpflanzung: Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Abstand der Reihen 1,00 m, Pflanzbedarf 1 Strauch je 1,50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche

- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea   | - Hartriegel          |
| Cornus mas         | - Kornelkirsche       |
| Corylus avellana   | - Haselnuss           |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen      |
| Ligustrum vulgare  | - Gemeiner Liguster   |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa     | - Schlehe             |
| Rosa canina        | - Hundsrose           |
| Rosa arvensis      | - Feldrose            |
| Sambucus nigra     | - schwarzer Holunder  |
| Salix caprea       | - Sal-Weide           |
| Viburnum lantana   | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus    | - Gemeiner Schneeball |

**Artenliste Nadelgehölze:**

- |               |                |
|---------------|----------------|
| Taxus baccata | - Gemeine Eibe |
|---------------|----------------|

**Artenliste Fassadenbegrünung:**

- |                                        |                             |
|----------------------------------------|-----------------------------|
| Clematis vitalba                       | - Gemeine Waldrebe          |
| Hedera helix                           | - Efeu                      |
| Polygonum aubertii                     | - Schlingknöterich          |
| Parthenocissus quinquefolia            | - Wilder Wein               |
| Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' | - Wilder Wein Selbstklimmer |

**Artenliste Bodendeckende Gehölze:**

- |                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Cornus stolonifera Kelsey | - Niedriger Rotholzhartriegel |
| Hedera helix              | - Efeu                        |
| Vinca minor               | - Immergrün                   |

2. Die als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzte Fläche ist als naturnaher Ortsrand mit Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Diese Fläche ist je 5 qm Fläche mit mindestens einem Strauch zu pflanzen und mit mindestens einem Laub- oder Obstbaum je Bauplatz zu überstellen, siehe auch Eintragung in der Planzeichnung. Die aus Ziffer 1 zu ermittelnde Anzahl Bäume sollte im Bereich der vorgenannten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung konzentriert werden.
3. Die mit „privater Grünfläche mit bestehender Heckenbepflanzung“ festgesetzte Grünfläche – siehe nördlicher Bereich der Bauplätze 3 und 4 – soll in ihrem Bestand als Ortsrandeingrünung erhalten und dauerhaft gepflegt werden.
4. 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, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.

**§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für die einzelnen Gebietsteile des WA-Gebietes werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebietsteil	WH max.	Dachneigung	Giebelbreite max.	Anzahl der Vollgeschosse
WA	6,20 m	18° - 24°	11,50 m	II
WA	4,80 m	35° - 40°	11,50 m	I+D
Alternative:				
WA	5,60 m	18° - 24°	10,50 m	I+D

**Erklärungen:**

WH = Wandhöhe

Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegt jeweils max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände. Diese Höhe wird jeweils vor Ort gemeinsam mit der Gemeinde bestimmt.

II = Zwei Vollgeschosse, wobei über dem 1. Obergeschoss kein Kniestock ausgebildet werden darf. Die Fußpfette ist unmittelbar auf der Decke über dem 1. Obergeschoss aufzulegen.

I+D = Zweigeschossige Bauweise, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

**Hinweise:**

a) Dem Baugesuch sind Pläne mit einem Geländeaufmaß mit aussagefähigem Raster beizulegen mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs.

b) Zur Gebäude- und Dachform bei der o.g. I+D-Bebauung siehe auch Skizze Abbildung 1 Variante A und B der Begründung unter Ziffer 5.3 c). Der unter Variante B dargestellte Haustyp mit 2,50 m Kniestock ist alternativ zulässig. Die zulässige Wandhöhe beträgt hier maximal 5,60 m.

2. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Bei Garagen und Carports sind auch an das Hauptgebäude angefügte Pultdächer in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach zulässig.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten in ziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
5. Für die Dachaufbauten gilt:  
Maximal ein Quergiebel pro Dachseite, alternativ max. zwei Dachgauben pro Dachseite. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,50 m. Bei 18° bis 24° Dachneigung sind Dachaufbauten unzulässig.
6. Der Dachüberstand darf betragen:  
am Giebel mindestens 0,60 m bis maximal 1,50 m und  
an der Traufe mindestens 0,50 m bis maximal 1,30 m.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
8. Oberirdische Versorgungsleitung für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

9. Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) sind harmonisch auf der Dach- oder Fassadenfläche zu gestalten. Eine Aufständigung ist nicht zulässig.

## § 9 Einfriedungen / Oberflächenwasser / Freiflächengestaltung

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,00 m Höhe beschränkt. Sie sind ohne Sockel auszuführen. Entlang der Außenseite – zur freien Natur – ist zwischen Zaun und Boden ein Abstand von 10 – 15 cm einzuhalten.
2. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück in einen Regenwassersammelschacht einzuleiten. Es soll auf jedem Grundstück eine Regenwassernutzungsanlage eingerichtet werden. Der Überlauf kann in das von der Gemeinde im Wendehammer zwischen Haus 4 und 5 zu errichtende Sammelbecken eingeleitet werden. Es kann eine Regenwassernutzungsanlage nach DIN 1989 mit den entsprechenden Sicherheitseinrichtungen eingerichtet werden – Abstimmung mit der Gemeinde erforderlich.
3. Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur max. bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Die Geländeunterschiede sind mit natürlichen Böschungen mit flachen Neigungen (1 : 3) auszugleichen. Entlang der Nachbargrenze dürfen keine Veränderungen des Geländes vorgenommen werden. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig.
4. Freiflächengestaltung:  
Für das Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem die Maßnahmen der Grünordnung festgelegt sind. Es wird eine Abstimmung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Weilheim-Schongau empfohlen.

## § 10 Immissionsschutz

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).

## § 11 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören; Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Nachtbeleuchtung ist nicht zulässig.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind max. 0,80 m x 1,00 m zulässig. Soweit sie nicht an der Hauswand montiert sind, ist ihre Höhenlage auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

## § 12 Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die benachbarte Landwirtschaft ist unvermeidbar mit Emissionen, wie Staub, Lärm und Beruh zur rechnen. Durch die Weidehaltung treten Verkehrsbehinderungen und Straßenverschmutzung auf.

Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

## 2. Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, München oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

## 3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

## 4. Oberflächenwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 NWFreiV erfolgt die flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV). Falls dies auch nicht möglich sein sollte, kann eine Ableitung in ein Oberflächengewässer erfolgen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln–TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten (zum Beispiel mehr als 50 m<sup>2</sup> der Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt), ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

## 5. Lagebezeichnung der geplanten Gebäude:

Das Vermessungsamt Weilheim i. OB, Hofstraße 21, 82362 Weilheim i. OB, teilt mit Schreiben vom 27.05.2009 folgendes mit:  
„die vom Vermessungsamt Weilheim i.OB wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.  
Das Vermessungsamt Weilheim i.OB bittet im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schr. des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004 Az.: 73-Vm 3511-002-1954/04).“

## § 13 In – Kraft - treten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Wessobrunn, 25. Nov. 2011



Dinter, Erster Bürgermeister





**Verfahrensvermerke:**

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2008 gefasst. Die Zustimmung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte am 28.04.2009 mit dem Vorentwurf in der Fassung vom 28.04.2009.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) mit der Bekanntgabe des frühzeitigen Verfahrens am 18.05.2009.
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 25.05.2009 bis zum 25.06.2009.
4. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom 22.05.2009 und Frist bis 25.05.2009.
4. Billigungsbeschluss am 31.05.2011.
5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mittels ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.07.2011 in der Zeit vom 25.07.2011 bis zum 26.08.2011.
5. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB) mit Schreiben vom 21.07.2011 mit Frist bis 26.08.2011.
6. Satzungsbeschluss am 20.09.2011
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 5a am **25. Nov. 2011**  
Der Bebauungsplan Nr. 5a „Baaderweg -östliche Erweiterung“ ist damit in Kraft getreten.

Wessobrunn, den **25. Nov. 2011**  
GEMEINDE WESSOBRUNN

  
Dieter, 1. Bürgermeister

