



- privates Grün
- WA      allg. Wohngebiet      MD      Dorfgebiet
- Pw. ö.g.      Privatweg, öffentlich gewidmet
- Bach (offen zu erhalten)

- B) Zeichenerklärung für die Hinweise**
- bestehende Flurstücksgrenzen
  - aufzuhebende Flurstücksgrenzen
  - Parzellierungsvorschlag
  - bestehende Wohn- und Nebengebäude
  - 142      Flurstücksnummer
  - Straßenbegleitgrün (Bankett)
  - Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper

- C) Festsetzungen durch Text**
- Art der Nutzung**  
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, und Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO wie abgegrenzt festgesetzt. Gem. § 1 Ziffer 9 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
  - Maß der Nutzung**  
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, dem zulässigen Gebäudetyp und die höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ). Als max. GFZ wird 0,5 festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen oder die Grundflächenbegrenzung ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist. Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

- Grundform - Mindestgrundsstücksgröße**  
Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite. Die Mindestgrundsstücksgröße für ein freistehendes Einfamilienhaus beträgt 700 m<sup>2</sup>.
- Abstandsflächen**  
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Grenzbebauung ist nicht zugelassen.
- Dachform (Hauptgebäude)**  
Die Hauptgebäude sind mit einem 20-30° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Betondachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m<sup>2</sup> Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen. Kasten- gestimse sind unzulässig.
- Sonnenkollektoren**  
Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Absorbern auf den Dachflächen ist nur in einer zusammenhängenden Fläche entlang eines Ortsganges oder an der Traufe zulässig. Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 5 sind nur zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachfläche ausgeführt werden.
- Nebengebäude und Garagen**  
Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Gesamtgrundfläche der Nebengebäude und Garagen dürfen je Grundstück 50 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude anzugleichen. Garagen und Nebengebäude sind -sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind- mit flachgeneigtem Satteldach zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen. Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf.
- Fassaden**  
Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz (mittelhellbraun) und Putz (gedeckte Weißtöne) zulässig.

- Balkenverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen. Holzaußenverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig. Putzfassaden sind in lichten Farbtonen zu gestalten.
- Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farblackierten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windaufhänger, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatte und Ornamentsteinen.
- Einfriedung**  
Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 0,80 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen festgesetzt.
  - Zwischenzäune können aus verzinktem Maschendraht an Rundeisensäulen errichtet werden. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen.
  - Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig. Die Höhe der Sichtschutzpflanzen darf 2,0 m nicht überschreiten.
- Gartenflächen**
  - 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 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 heimischer standorttypischer Laubbaum und je 50m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
  - Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
  - Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beeresträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
- Gewässerschutz**  
Der im Süden des Baugebiets liegende Bachlauf ist in seinem natürlichem Zustand zu belassen. Die dargestellte Bepflanzung beiderseits des Bachlaufes ist zwingend auszuführen.
- Bodenversiegelung**  
Eine Bodenversiegelung des unbebauten Grundstücksteils ist zu vermeiden. Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden!
- Abwasserbeseitigung**  
Die anfallenden häuslichen Abwasser sind in 3-Kammer-Ausfallgruben nach DIN 4261 teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwässer sind über Versitzgruben bzw. Verrieselungsanlagen in den Untergrund einzuleiten.
- Wasserversorgung**  
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- Leitungen**  
Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem TWG bleiben davon unberührt.
- Sichtdreiecke**  
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Straßennitte, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.
- Lagern, Abstellen etc.**  
Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Weiblechgaragen, Kleintierställen, Wohnwagen sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.
- Schneelast**  
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 170 kp/m<sup>2</sup> waagrechtter Grundfläche anzusetzen.

BEBAUUNGSPLAN M : 1/1000

# „PATERZELL - ST-ULRICHS - WEG“

GDE. WESSOBRUNN  
LDKR. WEILHEIM - SCHONGAU

- A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches
  - Verkehrsfläche mit Verkehrsflächenbegrenzungslinie
  - Baugrenzen
  - I + D      Haustyp I+D: Erdgeschoß, Dachgeschoßausbau zulässig; Kniestock max. 1/7 der Giebelseite, jedoch höchstens 1,60 m; überbaute Grundfläche des Wohnhauses (ohne Ga) max. 160 m<sup>2</sup>
  - I + U      Haustyp I+U (Hanghaus): Erdgeschoß und talseitig zu Wohnzwecken nutzbares Untergeschoß Dachgeschoß ohne Kniestock Höchstzulässige überbaute Grundfläche (ohne Ga) max. 160 m<sup>2</sup>
  - offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - Hauptfirstrichtung (Wohnhaus) zwingend Wahlweise
  - Sichtdreieck
  - Maßzahlen in Meter
  - Bepflanzung bindend (symbolische Darstellung, keine Lagefestsetzung)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (WA-MD)

D) **Verfahrensvermerk** zum Bebauungsplan "Paterzell-St.-Ulrichsweg" der Gemeinde Wessobrunn

Die Gemeinde Wessobrunn erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), 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) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt in Form einer **Ensisicht**. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Wessobrunn, den 30. SEP. 1986  
Bürgermeister

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 05. MAI. 1987 gem. § 2 Abs. 5 BBauG am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Wessobrunn, den 08. MAI. 1987  
Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 19. OKT. 1987 bis 28. NOV. 1987 in Wessobrunn öffentlich ausgelegt.

Wessobrunn, den 26. NOV. 1987  
Bürgermeister

d) Die Gemeinde Wessobrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15. APR. 1988 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Wessobrunn, den 21. APR. 1988  
Bürgermeister

e) Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 08.07.1988 gem. § 11 BBauG genehmigt.

Weilheim i.OB., 17. OKT. 1988  
I.A. Wagner

f) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 27. JULI 1988 bis 07. SEP. 1988 in Wessobrunn gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auflagen sind am 27. JULI 1988 ortsüblich durch ~~1988~~ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 rechtsverbindlich.

Wessobrunn, den 07. SEP. 1988  
Bürgermeister

E) **Hinweis:**  
Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBauG beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung der Genehmigung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurde.

Planfertigung: Wilhelm i.OB., 10.04.1987  
Planungsstelle  
Änderungen: HADLER