

Bebauungsplan "Ziegelbach"

Gemeinde Wessobrunn, Ortsteil Haid

Bebauungsplan "Ziegelbach"

Gemeinde Wessobrunn, Ortsteil Haid

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Haid mit folgenden Flurnummern: 93, 93/1 alles Teilflächen Die Gemeinde Wessobrunn erläßt aufgrund des § 10 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

1.1 Das Bauland wird im gesamten Bereich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO, ausgenommen Nr. 5 Tankstellen sind zulässig.

1.2 Gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB ist je vollendete 375m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,65 Geschosflächenzahl
0,25 Grundflächenzahl
720,80 festgesetzte Höhe Oberkante fertiger Fußboden über Normal Null
III Zahl der zulässigen Vollgeschosse
WH 6,50 maximal zulässige Wandhöhe
WH/T 6,50 maximal zulässige Wandhöhe, hier Talseite
WH/B 3,75 maximal zulässige Wandhöhe, hier Bergseite

TYP A Haus 5/6/7
Dachneigung 35 - 38 Grad, Wandhöhe bergseitig 3,75m, talseitig 6,5m ab OK Rohdecke Erdgeschoss bis OK Dachhaut gemessen. Ein Kniestock von 0,8m, gemessen an der Außenwand von OK Rohdecke bis UK Sparren, ist zulässig

TYP B Haus 1-4, 8 und 9
Dachneigung 35 - 38 Grad, Wandhöhe 6,5m ab OK Rohdecke Erdgeschoss bis OK Dachhaut gemessen. Ein Kniestock von 0,8m, gemessen an der Außenwand von OK Rohdecke bis UK Sparren, ist zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze (blau)
E nur Einzelhäuser zulässig

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann für Balkone, Eingangsüberdachungen, Pergolen und Wintergärten (erdgeschossige verglaste Anbauten) bis max. 1,5m und einer maximalen Breite von 50% je Gebäudeseite zugelassen werden.

4. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie
— öffentliche Verkehrsfläche
F öffentlicher Fußweg
— öffentliche Mulde oder Rigole

4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sind verkehrsberuhigte Mischflächen (Geh- und Fahrflächen sind gleichberechtigt)

5. Grünflächen

privates Grün
öffentliches Grün
Einzelpflanzgebot, Standort vorgeschlagen
Flächenpflanzgebot

5.1 Grünordnung

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen am Ortsrand sind gruppenartig mit sandortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind aus dieser Pflanzenvorschlagsliste auszuwählen:

I. Wuchsordnung:
- Acer platanoides, Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- Fagus sylvatica, Rotbuche
- Fraxinus excelsior, Eiche
- Quercus robur, Stieleiche
- Tilia cordata, Winterlinde
- Ulmus glabra, Bergulme (vereinzelt)

II. Wuchsordnung:
- Acer campestre, Feldahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Populus tremula, Zitterpappel
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Pyrus pyraeaster, Holzbirne

III. Wuchsordnung:
- Crataegus monogyna, Weißdorn
- Malus silvestris, Holzapfelbaum
- Sorbus aria, Mehlbeere
- Taxus baccata, Gemeine Eibe

Sträucher:
- Corylus avellana, Waldhasel
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Cornus sanguinea, gemeiner Hartfregel
- Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa, Schlehe
- Rosa canina, Hundrose
- Salix caprea, Salweide
- Sambucus nigra, schwarzer Holunder
- Viburnum opulus, Wasserschneeball

Der öffentliche Straßenraum ist mit Bäumen nachfolgender Artenliste zu bepflanzen:

- Acer campestre, Feldahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Crataegus monogyna "Stricta", Säulen-Weißdorn
- Crataegus laevigata "Paul Scarlet", Rotdorn
- Crataegus mordenensis "Toba", Weißdorn Toba
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Malus floribunda, Zierapfel

Die privaten Grundstücksflächen sind mit frei wachsenden oder geschnittenen Hecken og. Pflanzenarten entlang der Grenzen zu bepflanzen.
Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
Hochstämmige Obstbäume sind auch zulässig.

5.2 Das über Dachflächen und private befestigte Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten auf dem Grundstück zu versickern. Anfallendes Überschusswasser bei extremen Niederschlagsereignissen, kann mittels Überlauf in das öffentliche Regenentwässerungssystem eingeleitet werden.
Bei den Häusern 5, 6, 8 und 7 kann das Überschusswasser direkt auf die Ausgleichsfläche I flächenhaft abgeleitet werden.

6. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
SD 35 - 38 Satteldach 35 - 38 Grad
10,0 Verbindliche Maße in Metern, hier z.B. 10,0m
GA Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
GA Umgrenzung von Flächen für Garagen, Standort zwingend
722,3 verbindliche Höhe über NN, gemessen ab OK Rohdecke
— Firstrichtung zwingend
— Grundstückszufahrt, zwingend

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1 Im Geltungsbereich sind für die Hauptgebäude sowie alle Garagen und Nebenanlagen nur Satteldächer zulässig.
Für Anbauten können auch Pultdächer ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie mit gleicher Neigung an das Hauptdach anschließen.
Der Dachüberstand bei den Hauptgebäuden muss an der Giebel- und Traufseite min. 0,8m betragen. Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite ein Fünftel länger als die Breite ist.

7.2 Die Dacheindeckung ist nur mit naturrotten Ton- oder Betondachsteinen zulässig. Für Gauben und Pultdächer ist ausnahmsweise eine Blechendeckung mit nicht glänzenden Materialien zulässig.

7.3 Für die zu errichtenden Gebäude wird festgesetzt, dass für Außenwandflächen Putz mit hellem Anstrich und naturbelassenes oder gebeiztes Holz zu verwenden ist. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und asbestzementgebundenen Stoffen sind nicht zulässig. Balkonverkleidungen sind ausschließlich in naturbelassenem oder gebeiztem Holz und in senkrechter Lattung auszuführen

7.4 Auf einer Dachfläche dürfen nur entweder Dachaufbauten oder Wiederkehren errichtet werden. Dachaufbauten dürfen in der Summe 40% der Traufhöhe nicht überschreiten. Der First von Dachaufbauten muss 0,5m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der Abstand von Dachaufbauten zur Giebelwand muß 1,50m betragen. Wiederkehren sind dann zulässig, sofern ihre Breite 60% der der Fassadenlänge nicht überschreitet. Die Wiederkehr muß einen Vorsprung von min. 1,0m vor der Gebäudekante haben, die Firsthöhe muß min. 0,5m unterhalb der Firslinie des Hauptdaches liegen. Dacheinschnitte sind unzulässig

7.5 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den festgesetzten Bauräumen zulässig. Sie sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen. Freistehende Garagen sind mit Satteldächern auszuführen, wobei hier auch Dachneigungen zwischen 21 - 28 Grad zulässig sind. Sie dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,0m nicht überschreiten.

7.6 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.7 Als Einfriedung der Baugrundstücke sind nur freiwachsende oder geschnittene Hecken gem. Pflanzliste, sowie zur Straße hin Holzlatenzäune ohne Sockel, mit maximal 1,10m Höhe, zulässig.

7.8 Mülltonnen sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

7.9 Die Abstandflächenregelungen der BayBO sind einzuhalten.

7.10 Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
Die grünordnerischen Festsetzungen sind hierbei einzuhalten. Garagenzufahrten, Park und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen oder in Verbundsteinpflaster (Rasengitter, Schotterrasenect.) anzulegen.

7.11 In die Ausgleichsflächen I und II ist das Niederschlagswasser des Baugebietes einzuleiten. Auf den Ausgleichsflächen sind flache Rinnen, Mulden und Tümpel zur Rückhaltung des Wassers anzulegen. Zwischen den Grundstücken und der Ausgleichsfläche I ist über ein Mulden-Rigolensystem eine Teilversickerung sicherzustellen. Die Ausgleichsflächen sind als öffentliche Grünflächen auszuweisen.

Die Ausgleichsfläche I ist offen zu gestalten als vernässte Wiesenfläche, die nur gruppenhaft mit Bäumen und Gebüschgruppen bepflanzt ist.

Die Ausgleichsfläche II wird der natürlichen Sukzession überlassen. Es erfolgen keine Pflegeeingriffe. Durch die natürliche Entwicklung bildet sich ein naturnaher, geschlossener Feuchtwald aus. Er unterliegt keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Entnahme von Einzelstämmen ist jedoch zulässig. Das Überschusswasser von den Ausgleichsflächen wird in den Ziegelbach eingeleitet.

7.12 Unzulässig sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze. Zulässig sind Böschungen mit einer Neigung von max. 1:1,6.

II Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze
bestehende Gebäude
vorgeschlagene Gebäudeumgrenzung
Höhenlinie mit Höhenangabe

Es wird darauf hingewiesen, daß von den nördlich des Baugebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) ausgehen können und zu dulden sind.

Um die Abflussmenge des Regenwassers von Dachflächen zu vermindern, sollte das Niederschlagswasser in geeigneten Behältern gesammelt und als Brauchwasser wiederverwendet werden.

Die erforderlichen Kabelverteilerschränke werden vorderfrontbündig in die Einfriedung eingebaut, um Behinderungen in der öffentl. Verkehrsfläche auszuschließen.

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

Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

Dem Bauantrag ist ein Entwässerungsbelegplan beizufügen, in dem die Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück, sowie der Anschluss des Überlaufs an das öffentl. Regenwassersystem nachgewiesen wird

III Verfahrensvermerke Bebauungsplan "Ziegelbach"

1. Aufstellungsbeschluss	am 9.04.2001
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 1 BauGB	vom 1.08.2001 bis 7.09.2001
3. Auslegungsbeschluss	vom 17.12.2001
4. Auslegung gem. § 3 Abs.2	vom 17.04.2002 bis 29.05.2002
5. Bekanntmachung über die Verlängerung der Auslegungszeit	am 23.04.2002
6. Erneute Auslegung	vom 6.08.2002 bis 16.09.2002
7. Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am 23.09.2002
Gemeinde Wessobrunn, den 12.4. Sep. 2002	
Herta Brigitte Lang Bürgermeisterin	
8. Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	am 12. Nov. 2002

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Wessobrunn, Zöpstz. zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Wessobrunn, den 08. Nov. 2002

H. B. Lang
Bürgermeisterin

Planfertige ARCHITEKTURKAMMER
ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
147 060
gegründet 1971
Schnobgauerstr. 24, 83054 Wessobrunn

Grünplanung
JOSEPH WURM
Bayerische Landesbauakademie
1970-1971
1972-1973
1974-1975
1976-1977
1978-1979
1980-1981
1982-1983
1984-1985
1986-1987
1988-1989
1990-1991
1992-1993
1994-1995
1996-1997
1998-1999
2000-2001
2002-2003
2004-2005
2006-2007
2008-2009
2010-2011
2012-2013
2014-2015
2016-2017
2018-2019
2020-2021
2022-2023
2024-2025

N
M 1:500

WA III
0,25 0,65
SD 35-38
Typ B

WA III
0,25 0,65
SD 35-38
Typ B

WA III
0,25 0,65
SD 35-38
Typ A