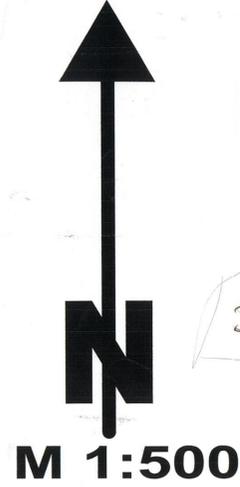


Bebauungsplan "Ziegelbach"

Gemeinde Wessobrunn, Ortsteil Haid

1. Änderung



WA	II
0,25	0,35
SD 25°-29° Typ B	

WA	III
0,25	0,45
SD 25°-29° Typ A	

WA	II
0,25	0,35
SD 25°-29° Typ B	



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, maximal jedoch 2 WE

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,35 Geschosflächenzahl, (hier z.B. 0,35)
- 0,25 Grundflächenzahl
- 720,80 festgesetzte Höhe Oberkante fertiger Fußboden über Normal Null
- III Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- WH 4,80 maximal zulässige Wandhöhe, gemessen ab OK fertiger Fußboden
- WH/T 7,40 maximal zulässige Wandhöhe, hier Talseite, gemessen ab OG FFB
- WH/B 4,80 maximal zulässige Wandhöhe, hier Bergseite, gemessen ab OK FFB

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 vorgelagerte Anbauten) bis max. 1,5m und einer maximalen Breite von 60% je Gebäudeseite zugelassen werden.

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentlicher Fußweg
- öffentliche Mulde oder Rigole

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

5. Grünflächen

- privates Grün
- Einzelpflanzgebiet, Standort vorgeschlagen
- landwirtschaftliche Fläche
- Ortsrandeinzugrünung

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 standortgerechten, heimischen Laubbäumen 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, Esche
 - 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 Hartriegel
- Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa, Schlehe
- Rosa canina, Hundsrose
- 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 mollis "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 Laubbäum zu pflanzen. Hochstämmige Obstbäume sind auch zulässig.

5.2 Das über Dachflächen und private befestigte Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über belabete Bodenschichten auf dem Grundstück zu versickern. Anfallendes Überschusswasser bei extremen Niederschlagswasser, kann mittels Überlauf in das öffentliche Regenwässerungssystem eingeleitet werden.

6. Sonstige Planzeichen

- SD 25°-29° Satteldach 25 - 29 Grad
- 10,0 Verbindliche Maße in Metern, hier z.B. 10,0m
- GA Umgrenzung von Flächen für Garagen, Standort zwingend
- 722,3 verbindliche Höhe über NN, gemessen ab OK FFB
- ↔ Firstrichtung zwingend
- ▼ Grundstückszufahrt, zwingend

7. Gestalterische Festsetzungen

- Im Geltungsbereich sind für die Hauptgebäude sowie alle Garagen und Nebenanlagen nur Satteldächer zulässig. Für Anbauten können auch Puttdächer zugelassen werden, sofern sie mit gleicher Neigung an das Hauptdach anschließen. Der Dachüberstand bei den Hauptgebäuden muss an der Giebel- und Traufseite min. 0,6m betragen. Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite ein Fünftel länger als die Breite ist.
- Die Dacheindeckung ist nur mit naturtonen- oder betonachsteinen zulässig. Für Gauben und Puttdächer ist eine Blecheindeckung mit nicht glänzenden Materialien zulässig.
- 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
- Auf einer Dachfläche dürfen nur entweder außenwandbündige Dachaufbauten oder Wiederkehren errichtet werden. Je Dacheindeckung ist nur eine Wiederkehr oder ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig. Der First von Dachaufbauten muss 0,5m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der Abstand von Dachaufbauten zur Giebelwand muß 1,50m betragen. Die maximale Breite von außenwandbündigen Dachaufbauten wird mit 3,50m, deren Kniestock mit 2,20m festgesetzt. Wiederkehren sind dann zulässig, sofern ihre Breite 50% der Fassadenlänge nicht überschreitet. Die Wiederkehr muß einen Vorsprung von min. 1,0m vor der Gebäudefluht haben. Dacheinschnitte sind unzulässig
- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den festgesetzten Bauräumen zulässig. Auf den, mit 1,2,3,4 bezeichneten Flächen sind Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Abstand zum öffentlichen Grund von 5,0m ist einzuhalten. Sie sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen. Freistehende Garagen sind mit Satteldächern auszuführen, wobei hier Dachneigungen zwischen 21 - 29 Grad zulässig sind. Sie dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,0m nicht überschreiten.
- Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 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.

7.9 Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind einzuhalten.

7.10 Die unbebauten Grundstücksflächen sind grünlich 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 Unzulässig sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze. Zulässig sind Böschungen mit einer Neigung von max. 1:1,5.

8. Eingriffs u. Ausgleichsregelung

- Die Eingrifffläche beträgt 9.444 m²
- Als Ausgleich wird eine Fläche von 3.305 m² benötigt.
- Der Ausgleich wird auf externen Flächen erbracht. Sie befinden sich im Niedermoorgebiet um den "Halder-See". Im Ökokoonto befinden sich derzeit Flächen mit insgesamt ca. 7.500 m², von dem abgebaut wird.
- Die Ausgleichsflächen werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.
- Das Entwicklungsziel für die Wiesenflächen heißt Wiederherstellung von Streuwiesen.
- Mit folgenden Maßnahmen soll das Ziel erreicht werden:
 - Verzicht auf Düngung
 - Aushagerungsschritte (bis zu 3 pro Jahr) über einen Zeitraum von 5 Jahren
 - nach Aushagerung nur noch 1x pro Jahr mähen
 - Mahd nicht vor dem 1. September
 - das Mähgut ist zu entfernen.

II Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- vorgeschlagene Gebäudesituation
- 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 Kabelvertikalerchränke 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.

III Verfahrensvermerke

Bebauungsplan "Ziegelbach 1. Änderung"

1. Aufstellungsbeschluss	am 19.12.2002
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 1 BauGB	vom 25.02.03 bis 31.03.03
3. Auslegungsbeschluss	vom 26.05.03
4. Auslegung gem. § 3 Abs.2	vom 18.06.03 bis 24.07.03
5. Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am 4.08.03
Gemeinde Wessobrunn, den 5.08.03	Siegel
Herta Brigitte Lang Bürgermeisterin	
8. Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	am 12.08.03
Wessobrunn, den 12.08.03	Siegel
H. B. Lang Bürgermeisterin	
Planfertig	Grünplanung