

ORTSKERNBEBAUUNGSPLAN HAID



Einfacher Bebauungsplan Ortskern Haid, Gemeinde Wessobrunn

Präambel
Die Gemeinde Wessobrunn erläßt aufgrund § 9 und § 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

- A Festsetzung durch Planzeichen
- B Festsetzung durch Text
- C Hinweise
- D Verfahrensmerkmale

A Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- MD Dorfgebiet (siehe Teil B Festsetzungen)
- Unbewegliches Kulturdenkmal (Einzeldenkmal) das dem Denkmalschutz unterliegt
- Baugrenze (blau)
- Baulinie (rot)
- Verbindliche Maße in Metern, hier z.B. 3,50m
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- privates Grün
- öffentliches Grün
- öffentliches Gewässer
- verbindliche Firstrichtung der Hauptbaukörper
- Spielplatz

B Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO mit Flächen für Gemeinbedarf und private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.
 - 1.2 Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Ziffer 9, sowie Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Anzahl von Wohneinheiten und Mindestgrundstücksgrößen

2.1 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen:
Je vollendete 375m² Grundstücksfläche ist in Wohngebäuden eine Wohneinheit zulässig. Hausgruppen sind nicht zugelassen.
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf fünf festgesetzt.
Als Grundstücksfläche gilt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches.

Hinweise:
Bestehen bereits mehr Wohnungen als zulässig sind, so haben diese Bestandsschutz.

2.2 Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken:
Für Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600m² je Doppelhaushälfte und von 650m² je Einzelhaus festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandflächen

- 3.1 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden. Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- 3.2 Es gelten die Abstandsvorschriften der BayBO, mit Ausnahme der durch Baulinien festgesetzten Gebäudestellungen gemäß Art. 91 Abs. 1 Satz 5.

4. Gestalterische Festsetzungen

- 4.1 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist. Bei Doppelhäusern gilt der Gesamtbaukörper.
- 4.2 Bei Um- und Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der Hofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, dass eine optische Gliederung in Wohnteil und (ehem.) Tennenteil ablesbar bleibt. Das heißt, zwischen 50% und 75% des Obergeschosses müssen traufseitig mit einem Holzmantel in senkrechter Anbringung verkleidet sein. Das Obergeschoß der Giebelseite und Giebeldecke der ehem. Tennenseite ist ebenfalls mit einem Holzmantel zu versehen. Die bestehenden Firstrichtungen sind beizubehalten.
- 4.3 Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei untergeordneten erdgeschossigen, an das Hauptgebäude angebaute Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, sind auch Pultdächer zulässig.
- 4.4 Bei Neubauten sind nur Dachneigungen von 20-27 Grad und 35-38 Grad zulässig.
- 4.5 Die Gebäude sind außen mit ruhiger Struktur zu verputzen. Der Putz ist hell zu lösen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel zulässig. Unzulässig sind Holzblockhäuser aus rundholzstämmen. Die Gebäudekanten sind ohne Überstände der Holz-, flächenbündig auszuführen.
- 4.6 Die Dacheindeckung hat mit naturfarbenen, roten Ton- oder Betondachsteinen zu erfolgen. Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35 Grad Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit Satteldach und einer maximalen Außenbreite von 1,5m und einer Firsthöhe von maximal 2,0m (Fensterstock-UK bis Giebelfirst-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben untereinander muß mindestens 1,5m betragen. Die Summe der Breiten dieser Gauben darf maximal 35% der davorigen Trauflänge betragen. Die Errichtung eines Anbaus in Form einer Wiederkehr an der Traufseite ist zulässig. Die Giebelseite der Wiederkehr darf max. 1/3 der Traufseite des Hauptgebäudes (ohne Dachüberstände) betragen. Der First muß mindestens 0,50m unter der Hauptfirstrinne liegen und die Wiederkehr muß mindestens 0,5m vor die Außenwand vortreten.

4.7 Für Eingangsüberdachungen/Vorhäuser sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farbloses Glas, Dachplatten ect. zu verwenden. Betonrasterplatten und Glasbausteine sind nicht gestattet. Vorhäuser und Eingangsüberdachungen können durch die Baugenehmigungsbehörde bis zu einer Tiefe von 1,50m über die Baugrenzen zugelassen werden.

4.8 Garagen sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - mit geneigtem Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Bestände sind mit Holzverkleidungen auszuführen. Freistehende Garagen und Nebengebäude, sind in Holzbauweise oder mit Holzverkleidung zu errichten (Stadel-Charakter). Stellplätze sind an geeigneter Stelle auf dem Grundstück unterzubringen. Garagen müssen bei seitlicher Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 3,0m einhalten. Bei direkter Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ist ein Mindestabstand von 5,0m einzuhalten. Freistehende, überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig. Offene überdachte Stellplätze sind an die Garage anzubauen und mit einem gemeinsamen Dach zu versehen.

Freistehende Garagen und Nebengebäude dürfen eine maximal zulässige Wandhöhe von 3,0m i. M. nicht überschreiten.

4.9 Die Höhe von Einfriedungen wird straßenseitig auf maximal 1,10m beschränkt. Als Einfriedung sind nur Holzzaune ohne Sockel zulässig.

4.10 Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind als wasserdurchlässige (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster, Kiesflächen, etc.) Flächen auszubilden.

4.11 Die zu pflanzenden Bäume und die Ortsrandeingerünung soll mit heimischen, standortgerechten Pflanzen erfolgen. Die im Plan dargestellten Pflanzangebote stellen keine Lagefestsetzung dar, sondern sind als Vorschlag zu verstehen. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölze für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück über belebte Bodenschichten oder Rigolen zu versickern.

- ### C Hinweise
- Bestehende Gebäude
 - Vorgeschlagene Gebäudesituation
 - 123 Flurstücknummer, hier z.B. 123
 - 3160 m² Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches, hier z.B. 3160 m²
 - Best. Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Befpflanzung
 - Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne
 - Symbol für Platzgestaltung -Mehrzweckbereich (offenporig)
 - bestehende Befpflanzung (Schema)
 - Pflanzangebot für heimische Laubbäume, Standort vorgeschlagen
 - Ortsrandeingerünung
 - Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird auf die Schneelast von 1,51 KN/qm hingewiesen.
 - Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
 - Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.
 - Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.
 - Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen und sind als örtlich zu dulden.
 - Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
 - Auf die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
 - Kabelverteilerschränke sollten Vorderfrontbündig in die Einfriedung eingebaut werden.
 - Nachrichtliche Übernahme der Strassenplanung aus dem Bebauungsplan "Ziegelbach"

D. Verfahrensmerkmale

Einfacher Bebauungsplan Ortskern Haid

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | am 09.04.2001 |
| 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 1 BauGB | vom 28.06.02 bis 29.07.02 |
| 3. Öffentliche Auslegung in der Zeit | vom 17.12.02 bis 31.01.03 |
| 4. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB | am 17.02.03 |

Gemeinde Wessobrunn, den 21.02.03
H. B. Lang
1. Bürgermeister

5. Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB am 11.06.03

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Zöpflstr. 1, Wessobrunn, 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 12.06.03
H. B. Lang
Bürgermeister

Planfertiger
ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER

