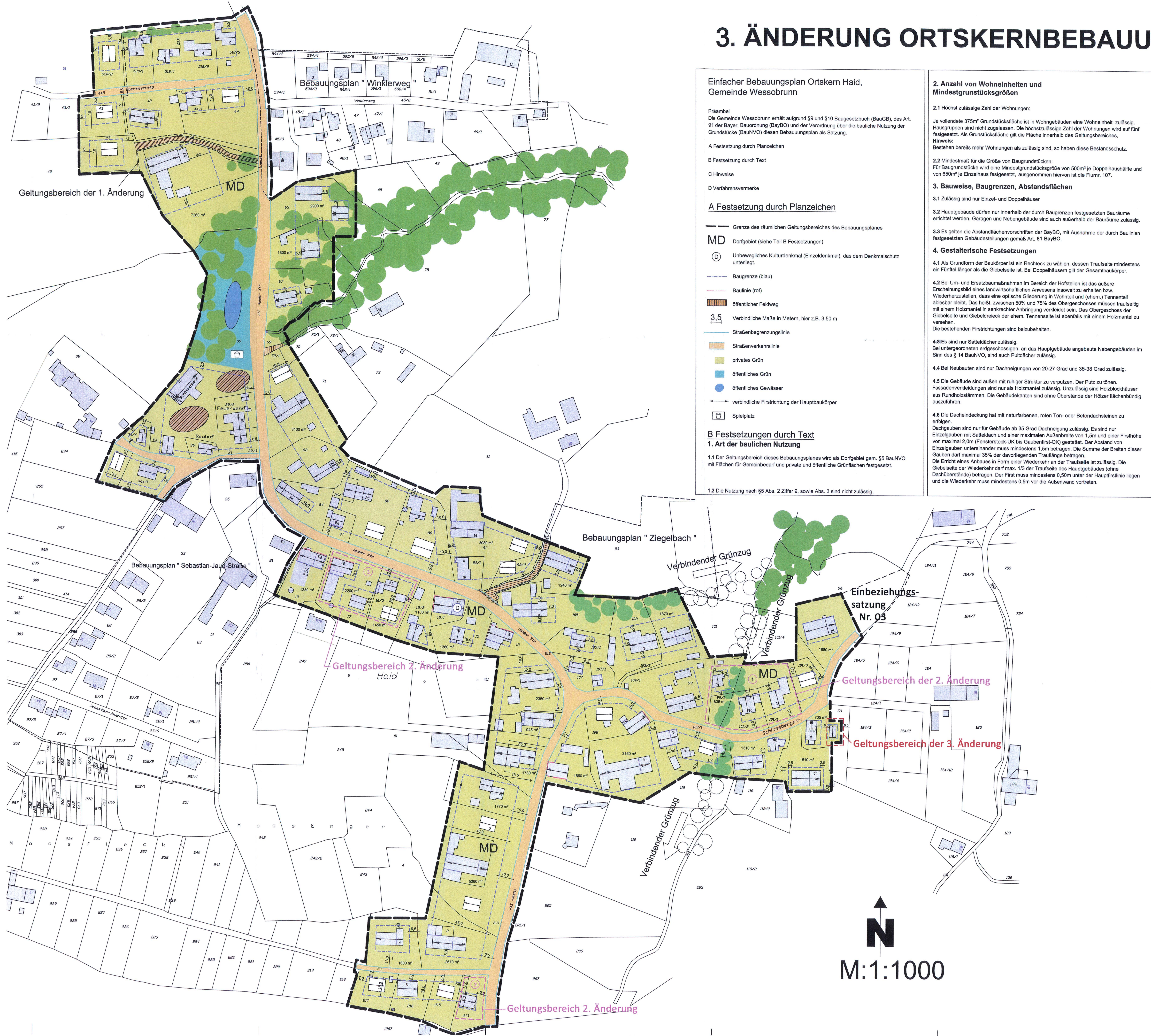


3. ÄNDERUNG ORTSKERNBEBAUUNGSPLAN Haid



Einfacher Bebauungsplan Ortskern Haid, Gemeinde Wessobrunn

Präambel
Die Gemeinde Wessobrunn erhält aufgrund §9 und §10 Baugesetzbuch (BauGB), 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 Verfahrensvermerke

A Festsetzung 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)
- öffentlicher Feldweg
- Verbindliche Maße in Metern, hier z.B. 3,50 m
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrslinie
- 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 Nutzung nach §5 Abs. 2 Ziffer 9, sowie Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Anzahl von Wohneinheiten und Mindestgrundstückgrößen

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.
Hinweis: 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 500m² je Doppelhaushälfte und von 650m² je Einzelhaus festgesetzt, ausgenommen hiervon ist die FlurNr. 107.

3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

3.1 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

3.2 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden. Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

3.3 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO, mit Ausnahme der durch Baulinien festgesetzten Gebäudestellungen gemäß Art. 81 BayBO.

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 Giebelbereiche 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 Sinn 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 zu tönen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel zulässig. Unzulässig sind Holzblockhäuser aus Rundholzstämmen. Die Gebäudekanten sind ohne Überstände der Holzterflächenbündig auszuführen.

4.6 Die Dachendeckung 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 Gaubenfirst-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben untereinander muss mindestens 1,5m betragen. Die Summe der Breiten dieser Gauben darf maximal 35% der davorliegenden 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 Hauptfirstrinie liegen und die Wiederkehr muss mindestens 0,5m vor die Außenwand vortreten.

4.7 Für Eingangsüberdachungen/Vorhäuser sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farbloßes Glas, Dachplatten etc. zu verwenden. Betonkragplatten und Glasbausteine sind nicht gestattet. Vorhäuser und Eingangüberdachungen können durch die Baugenehmigungsbehörden 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 Garagentore 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 maximale zulässige Wandhöhe von 3,0m i. M. nicht überschreiten.

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

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

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

5. Sonstige Festsetzungen

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

C Hinweise

- Bestehende Gebäude
 - Vorgeschlagene Gebäudesitierung
 - Flurstücknummern, hier z.B. 123
 - Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches, hier z.B. 3160 m²
 - Best. Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Bepflanzung
 - Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne
 - Änderungsbereiche der 2. Änderung mit Ormnungsziffer, siehe Begründung
 - Symbol für Platzgestaltung - Mehrzweckbereich (offenporig)
 - bestehende Bepflanzung (Schema)
 - Pflanzgebiet für heimische Laubbäume, Standort vorgeschlagen
 - Ortsrandeingerüstung
- 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 (AGBG) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
- Auf die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- Kabelvertieferschranken sollten Vorderfrontbündig in die Einfriedung eingebaut werden.
- Nachrichtliche Übernahme der Straßenplanung aus dem Bebauungsplan Ziegelbach.
- Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen Bebauungsplanes unter Einbeziehung der 1., 2. und 3. Änderung

D. Verfahrensvermerke

Einfacher Bebauungsplan Ortskern Haid

3. Änderung

1. Aufstellungsbeschluss	am 25.09.2012
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am 25.09.2012
3. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom 20.03.2013
4. Öffentliche Auslegung nach §§ 3 und 4 Abs.2 BauGB	vom 01.04.2013 bis 30.04.2013
5. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am 04.06.2013

Gemeinde Wessobrunn, den 10.06.2013

Helmut Dinter
Erster Bürgermeister

6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 10.06.2013
An diesem Tage wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über Satzungsbeschluss Genehmigung / Anzeige oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Wessobrunn geltend gemacht wurden. Mängel der Abwägung sind innerhalb eines Jahres schriftlich darzulegen (§215 BauGB).

Gemeinde Wessobrunn, den 10.06.2013

Helmut Dinter
Erster Bürgermeister

Planfertigt:
ARCHITEKTURBÜRO
H Ö R N E R
BAUERNGASSE 27
86656 SCHONGAU

Stempel

geliefert: 10.11.2007
geändert: 08.04.2009
19.03.2013 (Gemeinde Wessobrunn)

