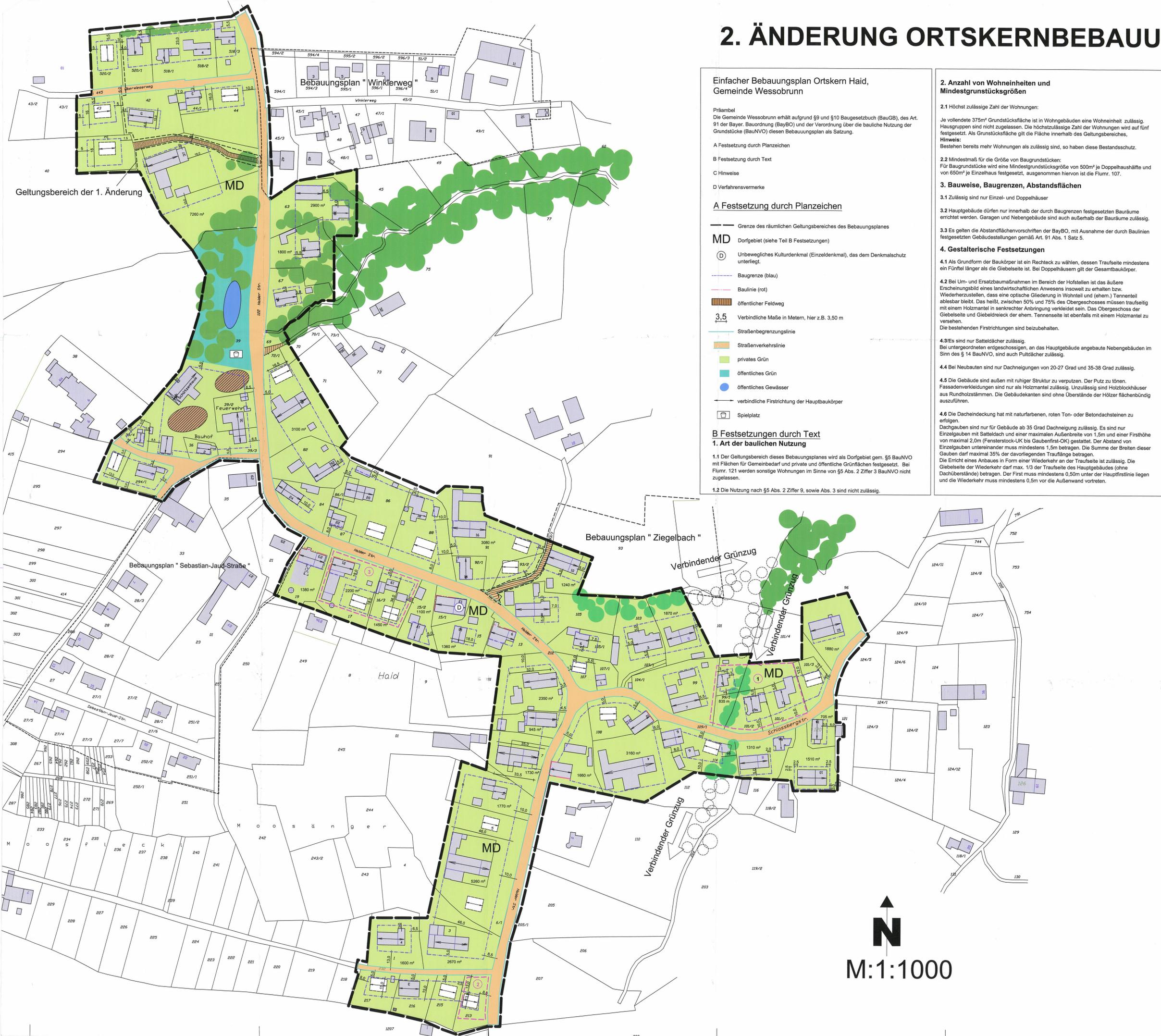


# 2. ÄNDERUNG ORTSKERNBEBAUUNGSPLAN Haid



## Einfacher Bebauungsplan Ortskern Haid, Gemeinde Wessobrunn

**Präambel**  
Die Gemeinde Wessobrunn erhält aufgrund §9 und §10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 91 der Bayer. Verfassung (BayVerf) 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

- MD** Dorfgebiet (siehe Teil B Festsetzungen)
- Unbewegliches Kulturdenkmal (Einzeldenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt.
- Baugrenze (blau)
- Baulinie (rot)
- öffentlicher Feldweg
- 3,5** 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. Bei Flurnr. 121 werden sonstige Wohnungen im Sinne von §5 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO nicht zugelassen.
- 1.2 Die Nutzung 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.  
**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 Abstandflächenvorschriften der BauNVO, 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 Wohn- (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 Giebelbereich 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 Rundholzzämmen. Die Gebäudekanten sind ohne Überstände der Holzterflächenbündig 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 Gauberstock-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben untereinander muss mindestens 1,5m betragen. Die Summe der Breiten dieser Gauben darf maximal 35% der davorliegenden Traufhöhe betragen. Die Erricht 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 Hauptfirmlinie 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. Betonkrablaten und Glasteuerne sind nicht gestattet. Vorhäuser und Eingangsüberdachungen 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 maxima 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 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 Ortsrandeingerüstung 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  
Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück über beliebte Bodenschichten oder Rigolen zu versickern.

### C Hinweise

- Bestehende Gebäude
  - vorgeschlagene Gebäudeeitelung
  - Flurstücknummern, hier z.B. 123
  - 3160 m² 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)
  - Pflanzgebot 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 (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.
- Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen Bebauungsplanes unter Einarbeitung der 1. und 2. Änderung.

## D. Verfahrensvermerke

### Einfacher Bebauungsplan Ortskern Haid

#### 2. Änderung

1. Aufstellungsbeschluss	am 12.11.2007
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am 12.11.2007
3. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom 30.01.2008
4. Öffentliche Auslegung nach §§ 3 und 4 Abs.2 BauGB	vom 08.02.08 bis 07.03.08
5. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am 10.03.2008
Gemeinde Wessobrunn, den 05. Mai 2008	
H.-B.-Lang 1.-Bürgermeisterin	Helmut Dittler Erster Bürgermeister
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB) An diesem Tage wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich	
am 05.04.2008 05. Mai 2008	

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über Satzungsbeschluss Genehmigung / Anzeile 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 05. Mai 2008

H.-B.-Lang  
1.-Bürgermeisterin

Helmut Dittler  
Erster Bürgermeister

Planfertiger:  
ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER  
BAUENGLASSE 27  
86956 SCHONGAU

gefertigt: 10.11.2007  
geändert: 08.04.2008