

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. **Mindestgröße der Baugrundstücke**

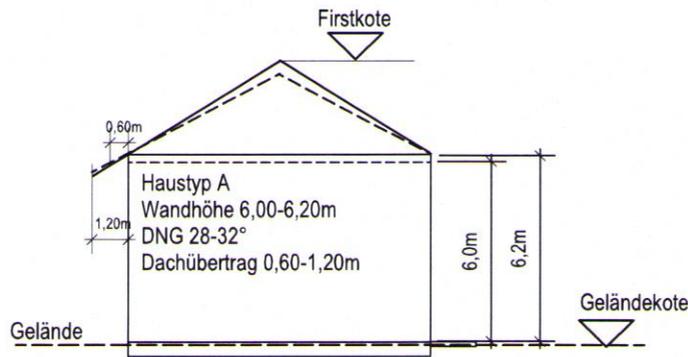
- 1.1 Bei Einzelhäusern:
muss mindestens 920 qm betragen.

2. **Abstandsflächen**

Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Ausgenommen hiervon ist der Bereich, der mit einer Baulinie belegt ist.

3. **Bauliche und städtebauliche Gestaltung, Bauweise**

- 3.1 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln, Haustyp A und C sind in einem Verhältnis von mind. 1:1,5 (Breite zu Länge) auszubilden; (hiervon ausgenommen ist Fl. Nr. 213/1 die bereits im Bestand das Verhältnis von 1:1,3 hat, gem. Urbebauungsplan)
- 3.2 Wintergärten, Erker und Wohnraumerweiterungen (i. S. von beheizten Wintergärten) sind an der zur „Haider Straße“ orientierten Fassaden nicht zulässig, dies gilt auch für Vor- und Rücksprünge im Dach und der Fassade, wie Außentreppen.
- 3.2.1 An der Giebelseite (Ostseite) sind nur Holzbalkone ohne Aufständering zulässig.
Diese müssen mind. 0,30m hinter dem Dachübertrag zurück bleiben.
- 3.2.2 Ausnahmsweise können Überschreitungen der Baufenster in Richtung Süden, um max. 2,50m, über max. 1/3 der Südseite, für Gebäudeteile, wie Wintergärten, zugelassen werden.
- 3.3 Ganzglas- und Metallfassaden sind unzulässig.
- 3.4 Die traufseitige Außenwandhöhe ist von der festgesetzten Geländekote (s. Planzeichnung) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante zu messen.
- 3.4.1 Ausgehend von der eingetragenen Höhenkote der jeweiligen Gebäude ist eine maximale Abgrabung bis 0,50m zulässig, jedoch nur bis max. 1/3 je Gebäudeseite, aber nicht entlang der „Haider Straße“.
- 3.4.2 Die Firsthöhe ist verbindlich festgelegt und darf in keinem Pkt. überschritten werden.
- 3.5 Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- 3.6 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen im Bereich des Zwerchhauses beim Haustyp C.
- 3.7 Zulässiger Haustyp A
Zulässige Wandhöhe mind. 6,00m - max. 6,20m
Zulässige Dachneigung 28°-32°
Dachübertrag trauf- und giebelseitig mind. 0,60m bis max. 1,20m.



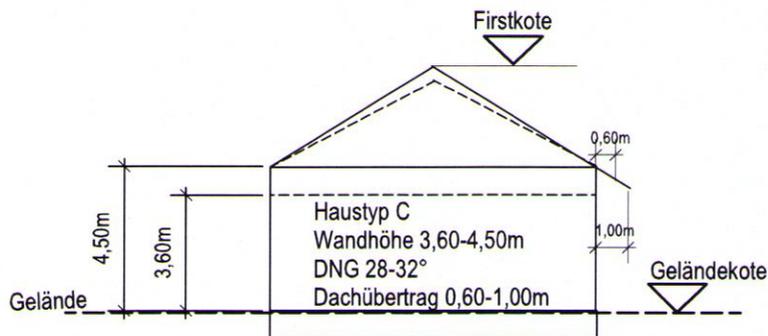
3.8 Zulässiger Haustyp C

Zulässige Wandhöhe mind. 3,60m - max. 4,50m.

Zulässige Dachneigung 28° - 32°

Dachübertrag trauf- und giebelseitig mind. 0,60 bis max. 1,00m.

3.8.1 zulässige Wandhöhe im Bereich des Zwerchgiebels 6,25m



3.9 Dachform

3.9.1 Es sind nur Satteldächer in ziegelroter, rotbrauner Dacheindeckung zulässig.
- Bei untergeordneten erdgeschossigen, an das Hauptgebäude angelehnten Nebengebäuden i. S. des § 14 BauGB, sind auch Pultdächer zulässig.

3.9.2 Für landwirtschaftliche Nebengebäude, Anbauten und Erweiterungen sind auch Pultdächer in ziegelroter oder rotbrauner Dacheindeckung zulässig.

- 3.10 Es sind keine Dacheinschnitte zulässig.
- 3.11 Es sind keine Dachterrassen zulässig.
- 3.12 Für Haustyp A sind nur folgende Dachaufbauten zulässig:
- 3.12.1 Giebelgauben
- Giebelgauben sind erst ab 32° Dachneigung zulässig.
 - Diese müssen 4,00m von der Gebäudekante entfernt sitzen.
 - Diese müssen einen Abstand von mind. 4,00 m untereinander haben.
 - Gauben dürfen insgesamt, max. 35% der Gebäudelänge betragen.
 - Die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenstern muss mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.
 - Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur in der 1. Ebene des Dachgeschosses zulässig.
 - In der 2. Dachgeschossebene sind nur notwendige Ausgänge (zB. für Kaminkehrer) zulässig
- Bei Einbau einer Firstverglasung ist keine Kombination mit anderen Dacheinbauten und -aufbauten zulässig.
- 3.12.2 Ausnahmsweise können bei Umnutzungen und Teilersatzbauten mit Nachweis zur notwendigen Belichtung/Belüftung Dachaufbauten unabhängig von den bereits bestehenden Dachaufbauten zugelassen werden.
- 3.12.3 Quergiebel (Zwerchgiebel, Standgiebel) und Wiederkehren sind unzulässig.
- 3.13 Für Haustyp C sind nur folgende Dachaufbauten zulässig:
- 3.13.1 Zwerchgiebel
- ist erst ab einer Gebäudelänge von 12,00 m zulässig
 - muss mittig im Gebäude sitzen, jedoch mind. ¼ der Gebäudelänge von der Gebäudekante entfernt
 - darf max. 4,50 m breit sein
 - muss 50 cm unter der Firstlinie des Hauptdaches zurückbleiben
 - muss wie das Hauptdach eingedeckt sein.
 - der Dachüberstand darf nicht größer als der des Hauptdaches sein.
- 3.13.2 Giebelgaube/Dachflächenfenster
- Die Giebelgaube ist erst ab 32° Dachneigung zulässig.
 - Die Gaube muss mind. 2,00m von der Gebäudekante entfernt sitzen.
 - Die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenstern muss mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.
- 3.13.3 Zulässige Kombinationen
- nur ein Zwerchgiebel auf der einen Seite und Dachflächenfenster auf der gegenüberliegenden Dachseite.
- 3.14 Die Montage bzw. Installation von Photovoltaik- / Solaranlagen ist **nur** innerhalb der Dachfläche zulässig. Aufgeständerte Varianten sind generell nicht zulässig.
- 3.15 Der First muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 3.16 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. D. h. es müssen mind. 50% bis max. 75% des Obergeschosses traufseitig mit einem Holzmantel mit senkrechter Lattung versehen werden, der Rest ist verputzt auszuführen.
- Holzblockhäuser aus Rundholzstämmen sind unzulässig.
 - Die Gebäudekanten sind ohne Überstände der Hölzer, flächenbündig auszuführen.

- 3.17 Eingangsüberdachungen sind nur in Holz oder Glas zulässig.
Hierfür darf die Baugrenze auf eine Tiefe von 1,50m überschritten werden, jedoch max. nur auf eine Breite von 2,00m.
- 4. Garagen/Tiefgaragen/Stellplätze/Nebengebäude**
- 4.1 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach den Richtzahlen der jeweils gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung.
- 4.2 Aufteilung der Stellplätze
- 4.2.1 Die für Wohngebäude benötigten Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zur Hälfte in einer Tiefgarage oder in oberirdischen Garagen nachzuweisen. Darüber hinausgehend dürfen sich in Tiefgaragen weitere Stellplätze des ermittelten Stellplatzbedarfs (Ziff. 4.1) befinden.
- Die restlichen – nicht in Tiefgaragen oder in oberirdischen Garagen nachgewiesenen – Stellplätze sind als oberirdische Stellplätze wie folgt auszubilden:
Nach jeweils 3 Stellplätzen ist ein Baum zu pflanzen, hierfür ist ein mind. 1,50m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.
- 4.3 Tiefgaragen sind max. als Mittelgaragen zulässig.
- 4.3.1 Für die Errichtung von Tiefgaragen ist eine durchwurzelbare Überdeckung von mind. 80 cm und der oberflächenbündige Anschluss an das umgebende natürliche Gelände vorgeschrieben.
- 4.4 Oberirdisch sind max. 3-fach-Garagen zulässig. Nach jeder Dreifachgarage ist ein 2.00m breiter Pflanzstreifen freizuhalten, der mit einem Baum bepflanzt werden muss.
- 4.5 Garagen/Carport und Nebengebäude dürfen eine Dachneigung von max. 28° aufweisen und sind bezüglich Dachform und verwendeter Materialien an das Hauptgebäude anzupassen.
- 4.5.1 Grenzgaragen/-carports sind nur als Einzelgaragen zulässig und sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen und mit einem gemeinsamen Satteldach zu versehen; die Dachneigung und Dacheindeckung sind aufeinander abzustimmen.
- 4.6 Garagen/Nebengebäude (auch landwirtschaftliche) und Nebenanlagen müssen, bei Parzelle 1, 6, 7, 8, 9, 10 und 11, mind. 3,00m hinter der straßenseitigen Vorderkante des Hauptgebäudes zurückbleiben.
- 4.7 Der Stauraum vor den Garagen und den überdachten Stellplätzen muss jedoch mind. 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.
- 4.8 Die Garagenzufahrten und die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 4.9 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 4.9.1 Im Bereich der privaten Grünfläche sowie der Entwässerungsmulde sind weder Nebengebäude noch überdachte oder offene Stellplätze zulässig, noch Nebenanlagen gem. §14 BauNVO.
- 4.10 Nebengebäude als Grenzgebäude dürfen max. eine Breite von 3.50m inkl. Dachübertrag aufweisen.
- 4.11 An eine Grenzgarage/-carport als Einzelgarage oder ein Nebengebäude als Grenzgebäude darf kein weiteres Gebäude angebaut werden. Zulässig ist die Errichtung eines weiteren Gebäudes nur, wenn zwischen beiden Gebäuden inkl. Dachüberstand ein Abstand von mindestens 1,50m eingehalten wird.
- 5. Grünordnung**
- 5.1 Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 5.1.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall eines Baumes ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung in der Qualität Sol. 3 xv StU 14-16 in der Vegetationsperiode nach Ausfall nach zu pflanzen. Bei Ersatzpflanzungen sind Standortabweichungen vom ursprünglichen Standort um bis zu 5,0 m gemessen vom Stammmittelpunkt zulässig.

- 5.2 Flächen mit Pflanzbindungen / Art der Begrünung
- 5.2.1 Die als zu pflanzend festgesetzten heimischen Bäume sind in der vorgesehenen Anzahl in der Qualität Sol 3 xv StU 14-16 in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme (bei Neubauten) oder Nutzungsänderung bei bestehenden Gebäuden an den dafür vorgesehenen Stellen zu pflanzen. Eine Lageabweichung von der festgesetzten Lage um +/- 5,0 m ist zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall einer Art ist gemäß Artenliste D. 5.4.1 in der Qualität Sol 4 xv StU 14-16 in der Vegetationsperiode nach Ausfall nach zu pflanzen.
- 5.3 Weitere grünordnerische Maßnahmen
- 5.3.1 Die von einer Bebauung freizuhaltende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist zu begrünen. Zulässig sind nur heimische Obstbäume. Die Bäume sind in der Qualität Hochstamm 3xv. StU 14-16 in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme (bei Neubauten) oder Nutzungsänderung bei bestehenden Gebäuden an den dafür vorgesehenen Stellen zu pflanzen. Zufahrten und Einfriedungen sind zulässig.
- 5.4 Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher.
- 5.4.1 Es sind nur heimische Laubbäume und -sträucher zulässig.
- 5.5 Sonstige Festsetzungen
- 5.5.1 Hecken als Randeingrünung sind nur freiwachsend (keine Formschnitthecken) zulässig.
- 6. Ausgleichsflächen**
- 6.1 Die im Geltungsbereichen festgesetzten Ausgleichsflächen 1 und 2 (Gesamtgröße: 639 m², Flurnummern 11/1 und 5, jeweils Gemarkung Haid, gemäß § 1a BauGB) sind gemäß nachstehenden Entwicklungszielen und Erstgestaltungsmaßnahmen anzulegen und zu entwickeln:
Diese Flächen gliedern sich parzellenbezogen wie folgt:
Flurnummer 11/1 (Nr. 1) → 406 qm
Flurnummer 5 (Nr. 2) → 633 qm
- Erstgestaltungsmaßnahmen Ausgleichsfläche (AGF) 1 - 2:
Auf Flurnummer 11/1 (AGF Nr. 1) sind 5 Obstbäume, auf Flurnummer 5 (AGF Nr. 2) sind 9 Obstbäume in der Qualität Hochstamm 3xv StU 14-16, zu pflanzen. Die Wiesenfläche hier Lebensraumtyp 6510 (FFH-Richtlinie) ist durch Ansaat oder Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen herzustellen. Bei Ausfall einer Art ist in der Vegetationsperiode nach Ausfall gemäß der vorgesehenen Qualität und Art nach zu pflanzen.
- 6.2 Die Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen. Fertigstellung und Abnahmeterrin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.
- 7. Erschließung**
- 7.1 Auf den Parzellen 6, 7 und 8 ist nur jeweils eine private Erschließungsstraße – durch die private Grünfläche (Haider Straße), mit einer Breite von max. 3,50 m zulässig.
- 7.2 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung soll auf Privatgrund erfolgen.
- 8. Einfriedungen**
- 8.1 Einfriedungen, Zäune und Hecken sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, zum Außenbereich hin und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.
- 8.2 Als Einfriedung entlang der Straßenverkehrsflächen sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig, bis max. 1,10m hoch.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. **Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)**
- 1.1 **Trinkwasserversorgung**
 - 1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
 - 1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwasser zu berücksichtigen.
- 1.2 **Löschwasserversorgung**
 - 1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz gesichert.
 - Liegen Gebäude, bzw. Teile von Gebäuden in einem Abstand größer als 50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, sind eigene Feuerwehrezufahrten notwendig.
 - Die Mindestanforderung der Löschwasserversorgung ist einzuhalten.
 - Die Löschwasserbedarfsermittlung ist durch den Betreiber des Trinkwassernetzes durchzuführen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten ist in Absprache mit der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.
 - Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen bis 8,00m ist dies eine genormte Steckleiter von mehr als 8,00 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 min. der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei von einander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Ein 2. baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (2. Rettungsweg).
- 1.3 **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die gemeindliche Schmutzwasser-Entwässerungseinrichtung.
- 1.4 **Oberflächenwasserbeseitigung**
 - 1.4.1 Die geplanten Maßnahmen sind durch wild abfließendes Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.
 - 1.4.2 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren. Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
 - 1.4.3 **Regenwasserableitung**

Im Planungsgebiet ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit keine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Bei Neubauten ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Niederschlagswasserbeseitigung spätestens mit Fertigstellung der Dacheindeckung des

Wohngebäudes eine entsprechend dimensionierte Rückhaltung (maximaler Drosselabfluss 1 Liter pro Sekunde) zu erstellen, in Betrieb zu nehmen und auf Dauer betriebsfähig zu halten.

Notwendige Rückhaltevolumina bei Anschluss von versiegelten Flächen von 100 m² bis 500 m²; Zwischenwerte sind zu interpolieren:

Fläche in m ²	Rückhaltevolumen in m ³ bei jew. Flächenanschluss und Drosselabfluss 1,0 l/s
100	1,5
200	5
300	9
400	13
500	18

Hinweis zur Horizontalprojektion:

Zur Ermittlung der Flächengröße ist bei geneigten Flächen die Flächengröße der Horizontalprojektion ausschlaggebend (s. Skizze).



Die Oberflächenwasserentsorgung ist in einem Entwässerungsplan, im Rahmen des jeweiligen Bauantrages darzustellen.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine etc.) auszuführen.

- 1.4.4 Die Niederschlagswasserbeseitigung der Baugrundstücke erfolgt durch vorhandene Regenwasserkanäle (Parzellen 1 bis 4: Matthäus-Günther-Weg; Parzellen 8 bis 12: Haider Straße) bzw. durch die bestehende – zwischen den Parzellen 6 und 7 verlaufende - offene Mulde (Parzellen 5, 6, 7, 7a und 7b).

Sämtliches im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird im weiteren Verlauf mittels offener Gräben und Rohrleitungen mit einem ausreichenden Leitungsquerschnitt (Schluckvermögen 42 l/s) in den Ziegelbach eingeleitet.

1.5 Stromversorgung

Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen zu informieren. Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke sind im Straßen- und Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

Die Trassenunterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

- 1.6 Vor Baubeginn ist ein Gespräch mit allen Sparten zu führen.

2. Immissionsschutz

- 2.1 Durch die bestehende Landwirtschaft ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

- 2.2 Entlang der „Haider Straße“ muss bei Umnutzungen oder Ersatzbauten dem Schallschutz Rechnung getragen werden, z. B. Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer an der straßenabgewandten Seite zu situieren; Schallschutzfenster einzufügen.

3. Altlasten

- 3.1 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 3.2 Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmten und dem Landratsamt mitzuteilen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4. Denkmalschutz

- 4.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.
- 4.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
- 4.3 Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Grünbereich

- 5.1 Bei Baumaßnahmen ist der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen.
- 5.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
- 5.3 Zum Schutze der in diesem Baugebiet vorhandenen Kanäle dürfen auch in größerer Entfernung zu diesen Leitungen keine tief wurzelnden Bäume gepflanzt werden, da andernfalls für diese Entsorgungsanlagen eine ständige Verwurzelungsgefahr gegeben wäre.
Hierauf ist auch hinsichtlich möglicher Tagwasserkanäle und in Bezug auf alle privaten Entsorgungsleitungen zu achten.
- 5.4 Pflanzvorschlag für Obstbaumsorten
- 5.4.1 Alte Obstbaumsorten
Äpfel:
 'Kaiser Wilhelm'
 'Welschiner'
 'Topaz'
 'Fromms Goldrenette'
 'Gravensteiner'
 'James Grieve'
 'Maschansker'
 'Schmidtbergers Winterrenette'
Birnen:
 'Gellerts Butterbirne'
 'Gute Graue'
 'Katzenkopf'

Sinngemäße Arterweiterungen alter Obstbäume sind zulässig.

6. Artenschutz

- 6.1 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§ 44 BNatSchG), die nicht von Art. 44 Abs. 5 S. 2 bis 4 BNatSchG abgedeckt sind, bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern. Eine Kontaktaufnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich.
- 6.3 In Bezug auf den Fledermausschutz ist im Falle einer Baumaßnahme im Plangebiet der von der jeweiligen Baumaßnahme betroffene Bereich vor Realisierung der Baumaßnahme durch einen Sachverständigen auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Bei Auffinden solcher Quartiere ist im Hinblick auf Art. 44 Abs. 5 S. 2 bis 4 BNatSchG festzustellen, ob die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.
- 6.4 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten (hier insbesondere Fledermäuse und Mauersegler) betroffen sind (z.B. durch ökologische Bauleitung während der Baufeldräumung).

7. Abfallentsorgung

- 7.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.
- 7.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,00 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.
- 7.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

8. Brandschutz / Rettungswege

- 8.1 Beim Einbau von Garagen in bestehende Gebäude, im Rahmen einer Nutzungsänderung, sind die notwendigen Öffnungen, wie Einfahrt und Fenster, so anzuordnen, dass im Brandfall die Verrauchung der Treppenhäuser und Rettungswege ausgeschlossen ist.
- 8.2 Bei Dachausbauten (bei Neu- oder Umbauten) deren Fußbodenoberkante 6,00m über dem Gelände liegt und somit kein Ausstieg über Fenster und Türen möglich ist, die mit den Leitern der Feuerwehr erreichbar sind, muss im Gebäude ein zweiter Rettungsweg hergestellt werden. Im Einzelfall können auch außenliegende Rettungswege am Gebäude zugelassen werden, soweit nicht die anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes damit berührt werden.
- 8.3 Beträgt der Abstand zwischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und öffentlichen, mit Großfahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren, Verkehrsflächen mehr als 50 m, sind nach Bayerischer Bauordnung Zufahrten / Durchfahrten und Bewegungsflächen anzuordnen. Die technische Ausführung und Beschilderung muss gemäß DIN 14090 erfolgen. Bei Sonderbauten sind die Flächen für die Feuerwehr im Rahmen eines gesamthaften Brandschutzkonzeptes auszuweisen.

9. Naturschutz und Landschaftsschutz

Durch den Bebauungsplan ist ein geringer Eingriff in die Natur und Landschaft, gem. § 1 a BauGB und § 8 a BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Da es sich um einen (einfachen) Bebauungsplan über den Bestand handelt wird langfristig eine Reduzierung der Überbauung erreicht und somit auch einer Versiegelung entgegengewirkt. Der Umweltbericht sowie der auszugleichende Eingriff für die beiden im Nordwesten neu geplanten Gebäude findet im Zuge dieses Bebauungsplanes statt.

10. Bauliche Gestaltung

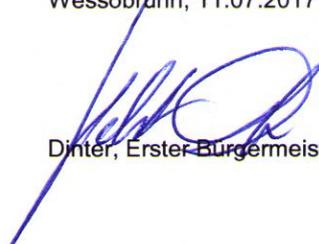
Bei Gebäuden, die entlang der „Haider Straße“, mit dem Haustyp A belegt sind, muss bei Umnutzung oder Ersatzbauten die ursprüngliche Nutzung an der Fassade erkennbar sein (Putz und Holz im Wechsel).

E. VERFAHRENSVERLAUF:

1. Aufstellungsbeschluss am 07.04.2015
- 2.1 Billigung des Vorentwurfs i. d. F. v. 27.11.2015 am 15.12.2015
- 2.2 Billigung des überarbeiteten Vorentwurfs i. d. F. v. 09.02.2016 am 23.02.2016
3. Frühzeitige Behördenbeteiligung am 03.03.2016
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 04.03.2016
5. Behandlung der Anregungen, Abwägung am 31.05.2016
6. Ausarbeitung der Entwurfsplanung i. d. F. v. 26.07.2016
7. Behördenbeteiligung am 28.09.2016
8. Beteiligung der Öffentlichkeit am 27.09.2016
9. Behandlung der Anregungen, Abwägung am 28.03.2017
10. Ausarbeitung der Entwurfsplanung i. d. F. v. 12.01.2017
11. Billigungsbeschluss am 28.03.2017
12. Verkürzung der Auslegungsfrist zu Änderungen 28.03.2017
13. Behördenbeteiligung am 24.04.2017
14. Beteiligung der Öffentlichkeit am 25.04.2017
15. Abwägung am 30.05.2017
16. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans i. d. F. v. 12.01.2017 am 30.05.2017

Die Verfahrensabläufe werden bestätigt.

Wessobrunn, 11.07.2017


Dinter, Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Der Bebauungsplan wurde am 08.08. 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Wessobrunn, 09.08. 2017


Dinter
Erster Bürgermeister

