

**A) Festsetzungen**

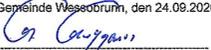
1. **Grenzen**
  - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
  - 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Tempelhof
2. **Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet
  - 2.2 Mischgebiet
  - 2.3 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die Ausnahme des § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
3. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Grundflächenzahl / Geschosflächenzahl im Bereich MI:  
das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, und der max. Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,7.  
im Bereich WA:  
das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, und der max. Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,4.
  - 3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
  - 3.3 Höchstzulässige Wandhöhe  
Die maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte an der Außenseite der Außenwand bis Oberkante Dachhaut, darf das Maß von 8,30 m bei allen Gebäuden nicht überschreiten.
  - 3.4 Höhenlage der Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte:  
Die Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte darf max. 30 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen.  
Bei Anbauten an bestehende Gebäude darf die festgesetzte Höhe bis auf die Höhe des Bestandes überschritten werden.
  - 3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen  
Es sind nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, dabei gilt ein Doppelhaus als ein Wohngebäude.
4. **Mindestgrundstücksgröße**  
Die Mindestgrundstücksgröße eines Baugrundstückes beträgt für Einzelhäuser 630 m<sup>2</sup>, für eine Doppelhaushälfte 300 m<sup>2</sup> und für ein Baugrundstück für gewerbliche Nutzung mindestens 600 m<sup>2</sup>.
5. **Bauweise, Baugrenzen**
  - 5.1 Baugrenze
  - 5.2 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden.
  - 5.3 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
  - 5.4 offene Bauweise
  - 5.5 für Wohngebäude sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

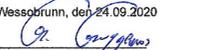
**B) Hinweise**

1. bestehende Flurstücksgrenzen
2. bestehende Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer
3. Flurstücksnummer
4. Pflanzabstände  
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBN) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
5. Satzungen der Gemeinde  
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wessobrunn in der jeweils aktuellen Fassung ist auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gültig.
6. Bodendenkmäler  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich zu melden.
7. Erforderliche Kabelvertellerschranke sollen vorderrandbündig in die Einfriedungen eingebaut werden, um Behinderungen im Gehwegbereich oder Verkehrsraum – besonders im Winter – auszuschließen.
8. Einfriedungen  
Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,00 m beschränkt.
9. Maßzahl in Metern, z.B. 5,00 m
10. Abstandsflächen  
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 letzter Halbsatz)
11. Verkehrsflächen
  - 11.1 öffentliche Verkehrsfläche
  - 11.2 öffentliche Verkehrsfläche – Fußweg
  - 11.2 Verkehrsflächenbegrenzungslinie
12. Lagern, Abstellen  
Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autos und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.  
Die Aufstellung von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist nicht zulässig.
13. Bodenversiegelung  
Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.
14. Grünordnung
  - 14.1 Pflanzgebot:  
pro 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum und je 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch zu pflanzen.
  - 14.2 bestehender Baum
15. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (zwischen WA und MI)

**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 Tempelhof  
Gemeinde Wessobrunn**

**Präambel**  
Aufgrund des §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Wessobrunn folgende Satzung:

**Satzung**  
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich  
Die Änderungen der nachstehenden Festsetzungen durch Planzeichen haben ausschließlich für den festgesetzten Geltungsbereich der Fl.Nrn. 899/1 und 900/3, Gemarkung Forst Golligkeit.  
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.  
§ 2 Bestandteile der Satzung  
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom 02.06.2020. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 02.06.2020, beigelegt.  
§ 3 Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen Planzeils des Bebauungsplanes unter Einarbeitung der 2. Änderung. Die Begründung bleibt hiervon unberührt.  
§ 4 Inkrafttreten  
Die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Tempelhof" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.  
Gemeinde Wessobrunn, den 24.09.2020  
  
Georg Guggemos, Erster Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
1. **Änderungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.06.2020 die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Tempelhof" unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB beschlossen.  
2. **Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur 2. Änderung in der Fassung vom 02.06.2020 wurde mit Schreiben vom 29.06.2020 mit Frist bis 13.07.2020 durchgeführt.  
3. **Behördenbeteiligung:** Die Beteiligung der betroffenen Behörde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Tempelhof" in der Fassung vom 02.06.2020 fand mit Schreiben vom 29.06.2020 mit Frist 13.07.2020 statt.  
4. **Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Wessobrunn hat gemäß §§ 9 und 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.07.2020 die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Tempelhof" in der Fassung vom 02.06.2020 als Satzung beschlossen.  
Wessobrunn, den 24.09.2020  
  
Georg Guggemos, 1. Bürgermeister  
5. **Schlussbekanntmachung:** Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Tempelhof" 24.09.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Tempelhof" ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.  
Wessobrunn, den 24.09.2020  
  
Georg Guggemos, 1. Bürgermeister

6. **Gestalterische Festsetzungen**
  - 6.1 Baukörpergrundform  
Die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite
  - 6.2 Fassadengestaltung  
Die Fassaden sind als Putz- und/oder Holzfassade auszubilden.
  - 6.3 Dachneigung  
Es sind nur Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von 18 bis 22°. Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden ist der der Hauptgebäude anzugleichen. Bei Grenzbebauung (Doppelhaushälften, Garagen) ist die Dachneigung aufeinander abzustimmen.
  - 6.4 Dachflächen  
Alle Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtonen einzudecken.  
Dachgauben und Dachabschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.
7. **Immissionsschutz**  
Die Festsetzungen unter Ziffer 7 beziehen sich nur auf das Mischgebiet (MI)
  - a) Luftreinhaltung  
Unzulässig sind Anlagen, die nach den §§ 4 und 19 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen oder Lösemittel im Sinne der VDI-Richtlinie 2280 emittieren.
  - b) Lärmschutz  
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von  
tagsüber 80 dB(A)/m<sup>2</sup>  
nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup>  
überschreitet.

**Hinweise**  
Es wird empfohlen, zum Bauantrag oder Antrag auf Vorbescheid eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen i. S. v. § 26 BImSchG vorzulegen. Diese sollte nachweisen, daß das Emissionsverhalten des Betriebes für das Betriebsgrundstück selbst und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in der Umgebung verträglich ist und die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden.

Gemeinde Wessobrunn  
Landkreis Weilheim- Schongau

**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 Tempelhof  
gem. §13a BauGB**

**Planung Städtebau und Grünordnung:**  
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider  
Freie Landschaftsarchitekten BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

Etting, den 02.06.2020  
  
Dr. Ulrike Pröbstl-Haider



Maßstab 1 : 1.000

**AGL**

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
Institut für ökologische Forschung  
St. Andrästr. 8a D-82398 Etting-Polling  
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091  
Fax ++49 (0) 8802 - 91092  
E-mail: office@agl-proebstl.de www.agl-proebstl.de