

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO

- 1.1.1 Zulässig sind gem. Abs. 2,
 - Nr. 1 Wohngebäude,
 - Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Nr. 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
 - Nr. 6 Gartenbaubetriebe,

1.1.2 Nicht zulässig sind die gem. Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

1.2 WA – Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO

nicht zulässig sind Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die traufseitige Außenwandwandhöhe ist von der FFB OK EG bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante zu messen. Die Fertigfußbodenoberkante FFB OK EG darf max. 30 cm über der festgesetzten Höhenkote liegen.

2.1.1 Aufgrund des stark bewegten Geländes ist eine Abweichung von +/- 20cm von der Höhenkote generell zulässig. Diese Höhe wird jeweils gemeinsam mit der Gemeinde, vor Ort, bestimmt.

2.2 zulässiger Haustyp B

Wandhöhe mind. 5,50m bis max. 6,20 m.

2.3 zulässiger Haustyp C

Wandhöhe max. 4,50 m

2.4 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf für Garagen/Nebengebäude, Stellplätze sowie deren Zufahrten und bauliche Anlagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, i. S. von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ 0,5 überschritten werden.

3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z.B. Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die max. zulässige Höhe von Stützmauern beträgt 0,5 m.

3.3 Außentreppen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 15qm zulässig.

4. Zulässige Anzahl von Wohnungen

Es sind max. zwei Wohnungen, je Einzelhaus, zulässig.

5. Mindestgröße der Baugrundstücke

muss mindestens 700 qm je Einzelhaus betragen.

6. Abstandsflächen

Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

7. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis maximal 0,5m zulässig.

7.2 Das Freilegen der Untergeschosse (Kellergeschosse, Tiefgaragengeschosse) ist unzulässig.

7.3 Der First muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

7.4 Es sind keine Dacheinschnitte zulässig.

7.5 Zulässiger Haustyp B im WA

- zulässige Dachneigung 18 - 28°

- Dachüberstand trauf- und giebelseitig bis max. 1,20 m.

7.6 Bei dem Haustyp B sind nur Firstbelichtungen und Dachflächenfenster zulässig.

7.7 Zulässiger Haustyp C im MI und WA

- zulässige Dachneigung 30 – 38°

- Dachüberstand trauf- und giebelseitig min. 0,30m bis max. 0,80m

7.8 zulässige Dachaufbauten **für Haustyp C**

7.8.1 Zwerchgiebel/Standgiebel

- ist erst ab einer Gebäudelänge von 12,00 m zulässig.

- darf die traufseitige Außenwandhöhe um max. 1,00m überschreiten.

- 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.

7.8.2 Giebelgauben(stehende Gauben)/Dachflächenfenster

- Die Gaube muss mind. 2,00m von der Gebäudeaußenkante entfernt sitzen.

- die Breite der Gaube darf 2,00m Außenmaß nicht überschreiten.

- die Gaube darf max. einen Dachüberstand von 25cm umlaufend haben.
- Die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenstern muss mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.

7.8.3 Zulässige Kombinationen, je Einzelhaus

- nur ein Zwerchgiebel oder Standgiebel auf der einen Seite und Dachflächenfenster auf der gegenüberliegenden Dachseite.
- nur Dachgauben auf der einen und Dachflächenfenster auf der gegenüberliegenden Dachseite zulässig.

7.9 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen im Bereich des Zwerch-/bzw. Standgiebels.

7.10 PV-Anlagen, bzw. Solaranlagen auf den Dächern sind nur in nicht aufgeständerter Form zulässig.

8. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen

8.1 Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

8.2 Der Stauraum vor den Garagen/Carport/Nebengebäude muss mind. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen; hier ist eine Einfriedung nicht zulässig.

8.3 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Die Flächen von Stellplätzen mit deren Zufahrten und die Zufahrten von Garagen/Carport/Nebengebäude müssen in wasserdurchlässiger Ausführung als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine etc.) hergestellt werden.

8.4 Garagen und Nebengebäude sind mit einem Satteldach / Pultdach oder einem begrünten Flachdach auszubilden.

8.4.1 Die Dachneigung darf bei einem Satteldach max. 25° betragen.

8.4.2 Garagen-/Carport/Nebengebäude die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind auch als angelehntes Pultdach mit einer max. Dachneigung von 12° zulässig.

8.5 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Garagen einheitlich zu gestalten, bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Firsthöhe und Wandhöhe.

8.6 Grenzgaragen sind maximal nur als Einfachgarage in Kombination mit einem überdachten Stellplatz (Carport) zulässig.

8.7 Die Lage der Stellplätze ist frei wählbar.

8.7.1 Stellplätze sind einzugrünen.

Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist jeweils nach dem 4., 8., usw. Stellplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungstreifen anzulegen.

- 8.8 Garagen / Carport i. S. von § 19 Abs. 4 BauNVO, sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind jedoch innerhalb und ausserhalb der Baufenster zulässig.
- 8.9 Ausnahmsweise können Tiefgaragen zugelassen werden, die Mindesthöhe der Humusauflage beträgt 80 cm um Gehölzpflanzungen zu ermöglichen.
- 8.9.1 Für die Tiefgaragen mit ihren erforderlichen Zufahrten kann die Baugrenze bis max 30 qm überschritten werden.
- 8.10 Die Errichtung von Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO ist unzulässig.
- 8.11 Ansonsten gilt die jeweils gültige „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen“ der Gemeinde Wessobrunn.

9. Grünordnung

- 9.1 Pro Baugrundstück sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je 600 qm Gesamtgrundstücksfläche ein großkroniger heimischer Baum gem. Artenliste 9.3.1 oder je 300 qm Grundstücksfläche ein kleinkroniger heimischer Baum gem. Artenliste 9.3.2 steht. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung und in der Qualität Sol. 3xv StU 16-18 zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.
- 9.2 Fläche mit Pflanzbindungen / Ortsrandeingrünung:
Die festgesetzte Ortsrandeingrünung mit Regenrückhaltung ist je Grundstück mit 2 heimischen Bäumen 1. Wuchsordnung (z.B. Artenliste 9.3.1) oder 2. Wuchsordnung (z.B. Artenliste 9.3.2) in der Qualität Sol. 3xv m.B. H 200-250 und 18 heimischen Sträuchern in der Qualität v.Str. 3-5Tr. H 80-100 zu bepflanzen. Die Sträucher sind als versetzte Reihen in einem Rasterabstand von ca. 2,0m zu pflanzen. An der Nordgrenze des Bebauungsplanes, kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom vorgesehenen Raster abgewichen werden. Die Pflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße herzustellen.
- 9.3 Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher zulässig sind nur heimische Bäume wie z. B.

9.3.1 Großkronige Bäume:

Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	Hängebirke
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Fraxinus excelsior	–	Esche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

9.3.2 Kleinkronige Bäume:

Alnus glutinosa	–	Schwarzerle
-----------------	---	-------------

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne
Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Prunus avium in Arten und Sorten	–	Kirsche

- 9.4 Ausgefallene Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 9.5 Neupflanzungen von Koniferen wie z.B. Thuja, Scheinzypresse und Blaufichte/Blautanne sind nicht zulässig. Die Pflanzung der gemeinen Eibe – Taxus baccata – ist zulässig.
- 9.6 Es sind keine Formschnitthecken zulässig.
- 9.7 Es sind grundsätzlich nur heimische Sträucher zulässig. Ausnahmsweise können bis zu 30% Ziersträucher gepflanzt werden.

9. Ausgleichsflächen

- 9.1 Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird Ausgleichsfläche von **2.377 qm** auf den Fl. Nrn. 342 und 355 Gemarkung Haid festgesetzt und gemäß § 1 a BauGB als Ausgleichsfläche dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12a zugeordnet.
Das Entwicklungsziel sind Streuwiesen auf Niedermoorflächen.

Entwicklungsziel:

Das Entwicklungsziel sind Streuwiesen auf diesen Niedermoorflächen.

Erstgestaltungsmaßnahmen:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Biotopflächen können diese als Spenderbiotope für die nun zu extensivierenden Flächen dienen. Die Ansaat erfolgt durch Mähgutübertragung aus den genannten Spenderflächen.

Über einen Zeitraum von 5 Jahren hinweg soll durch mehrmalige Mahd pro Jahr eine Aushagerung der Ökokontoflächen erreicht werden. Sollten Drainagen verlegt worden sein, so sind diese stillzulegen.

Pflegemaßnahmen:

Die Ausgleichsflächen dürfen nicht mehr gedüngt werden. Das Entwicklungsziel auf diesen Niedermoorflächen sind Streuwiesen. Diese werden dann künftig nur noch 1 x pro Jahr gemäht und nicht vor dem 1. September. Um einen stabilen Bestand herzustellen ist die Mahd für 20 Jahre aufrecht zu erhalten. Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9.2 Die Anlage der Ausgleichsfläche hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraße zu erfolgen.

10. Artenschutz

10.1 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§44 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern. Eine Kontaktaufnahme mit der UNB ist in diesen Fällen erforderlich.

10.2 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 betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

11. Erschließung

Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

12. Einfriedungen

12.1 Einfriedungen, Zäune sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, zum Außenbereich hin und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.

12.2 Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 1,10m, sowie im Bereich der Sichtdreiecke eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

12.3 Als Einfriedung sind nur sockellose Zäune mit senkrechter Holzlattung oder Stahlstäben zulässig.

12.3.1 Holzzäune sind in natürlichem Zustand zu belassen. Die Behandlung mit holzfarbenen Lasuren ist zulässig. Die Stahlzäune sind nur in Natur oder dunkel gestrichen zulässig.

12.3.2 Zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich hin sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

12.3.3 Einfriedungen dürfen nicht als Mauer, oder Bretterwand ausgeführt werden, dürfen nicht mit Matten oder Planen bespannt oder mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material auch nur vorübergehend verkleidet werden.

12.4 Im Bereich des Wendekreises müssen die privaten Gartenzäune 1,00m innerhalb des Grundstückes verlaufen.

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.

1.3 Abwasserentsorgung

1.3.1 Die Abwasserentsorgung ist über Kleinkläranlagen, bzw. eine zentrale vor Ort Anlage gesichert. Nicht an die gemeindliche Kanalisation angeschlossenen Anwesen sind mit einer Kleinkläranlage auszurüsten. Da es sich hier um eine räumliche Häufung von Einleitestellen in den Untergrund handelt, dürfen zur Minimierung einer zusätzlichen Grundwasserbelastung durch Stickstoff (Nitrat), hier nur Kleinkläranlagen eingesetzt werden, die zugelassen sind für die Reinigungsstufe D.

1.3.2 Durch den Bau von Versickerungsanlagen dürfen keine stauenden, das Grundwasser schützende Deckschichten (z.B. Lehmschichten) durchstoßen werden. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen.

1.3.3 Die Versickerung von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben ist nicht zulässig.

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 keine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser muss auf den Privatgrundstücken (z. B. in Sammelschächten und Regenwasserzisternen) zurückgehalten werden. Diese dürfen an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden und maximal 1,0 l/s je Grundstück in den Regenwasserkanal einleiten.

Die Ableitung des Regenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über einen neu zu errichtenden öffentlichen Regenwasserkanal entlang der neu zu errichtenden Wohnstraße und der bereits im Bebauungsplan vorgesehenen Entwässerungsmulde in Richtung Norden zum bestehenden Teich. In diesen Teich wird das Regenwasser der Verkehrsflächen und die gedrosselten Regenwassermengen aus den Privatgrundstücken eingeleitet, dort zwischengespeichert und dann gedrosselt an die weiterführenden Gräben abgegeben.

Entsprechend der Bemessung nach DWA-A 117 wird die Teichanlage erweitert, um das notwendige Rückhaltevolumen zur Verfügung stellen zu können. Auch ist der Auslauf des Teiches baulich anzupassen, um den Abfluss entsprechend drosseln zu können.

Erarbeitet durch: *Mooser Ingenieure GmbH & Co. KG, Hohe Buchleuthe 9a, 87600 Kaufbeuren*

1.4.4 Schmutzwasserableitung

Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über Kleinkläranlagen für jedes einzelne Anwesen. Das gereinigte Überwasser aus den Kleinkläranlagen wird, nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim, über einen gesonderten Schmutzwasserkanal ebenfalls in den unterhalb gelegenen Weiher eingeleitet. Dadurch wird vermieden, dass gereinigtes Schmutzwasser im Rückstaufall in die privaten Rückhalteeinrichtungen eindringen kann.

Erarbeitet durch: *Mooser Ingenieure GmbH & Co. KG, Hohe Buchleuthe 9a, 87600 Kaufbeuren*

1.4.5 Oberflächenwasserableitung

Das auf die Baugebiete zufließende Oberflächenwasser aus den angrenzenden Grünflächen wird durch eine Entwässerungsmulde oder einen Wall parallel zu den südlichsten, westlichsten und nördlichsten Grenzen des Baugebietes von der Bebauung fern gehalten und in Richtung Nordwesten abgeleitet.

Erarbeitet durch: *Mooser Ingenieure GmbH & Co. KG, Hohe Buchleuthe 9a, 87600 Kaufbeuren*

1.4.6 Vorgehensweise

Im Zuge der Entwurfsplanung wird das Wasserrechtsverfahren für die Abwasserentsorgung durchgeführt. Bereits im Vorfeld werden die notwendigen Rahmenbedingungen mit Wasserrechts- und Naturschutzbehörde abgeklärt. Die Ergebnisse der Abstimmung werden den entsprechenden Stellen mitgeteilt.

Erarbeitet durch: *Mooser Ingenieure GmbH & Co. KG, Hohe Buchleuthe 9a, 87600 Kaufbeuren*

1.4.7 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine etc.) auszuführen. Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender

Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalten Versickermulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

- 1.4.8 Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Niederschlagswasser-Beseitigungsanlagen die festgesetzten Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.

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.

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

2. Immissionsschutz

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

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 gemäß DIN 18 920 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.

6. Abfallentsorgung

- 6.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.
- 6.2 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.
- 6.3 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. Absatz 4 Nr. 7 gilt entsprechend.
- 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.

E. VERFAHRENSVERLAUF

1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12a "Guggenberg – östliche Erweiterung" vom 27.11.2012 bzw. 08.05.2013.
2. Beratung des Vorentwurfs mit Billigung zum frühzeitigen Verfahren am 30.07.2013.
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit Hinweis auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 08.10.2013.
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.10.2013 bis zum 09.11.2013.
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Stellen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.10.2013 und Termin zum 07.11.2013.
6. Kenntnisnahme der zum frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen, deren abwägende Betrachtung mit Billigungsbeschluss zum Entwurf für die öffentliche Auslegung am 28.01.2014.
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 25.11.2014; die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.11.2014 bis zum 29.12.2014 durchgeführt.
8. Beteiligung der Behörden und Stellen während der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a BauGB mit Schreiben vom 09.12.2014 und Termin zum 29.12.2014.
9. Am 31.03.2015 Abwägungsbeschluss und Beschluss über die erneute Auslegung unter Anwendung des § 4a Abs. 3 BauGB.
10. Erneute Beteiligung der Behörden und Stellen während der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 18.06.2015 und Termin zum 06.07.2015.
11. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung am 07.10.2015; die Auslegung wurde in der Zeit vom 15.10.2015 bis zum 16.11.2015 durchgeführt.
12. Abwägung und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2016 am 31.05.2016.
13. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 27.09.2016 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Wessobrunn, den 27.09.2016


Helmut Dinter
Erster Bürgermeister

