



Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 933 wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:
- 1.1.1 Es sind nur Wohngebäude zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt für Wohngebäude 200 m². Wohngebäude einschließlich Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.1.2 Zusätzlich zur maximal zulässigen Grundfläche (inkl. der zulässigen Überschreitung nach §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO) dürfen Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Gesamt GRZ von 0,3 errichtet werden.
- 1.1.3 Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe beträgt (WH) 6,50 m.
- 1.1.4 Es darf nur eine Wohneinheit errichtet werden. Der Einbau einer weiteren Wohnung ist ausnahmsweise zulässig.

1.2 Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 934 wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:

- 1.2.1 Es sind nur Betriebsgebäude und dazugehörige Nebengebäude zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt für Betriebsgebäude 1.000 m². Betriebs- und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 1.2.2 Zusätzlich zur maximal zulässigen Grundfläche (inkl. der zulässigen Überschreitung nach §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO) dürfen Zufahrten, Zuwegungen, Lagerplätze und Verladeflächen bis zu einer Gesamt GRZ von 0,8 errichtet werden.
- 1.2.3 Für gewerbliche und sonstige Gebäude beträgt die maximal *seitliche Wandhöhe (WH)* 8,50 m.

1.3 Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen OK EG Fertigfußboden auf der Talseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

717,50 mÜNN Bezugshöhe für die OK EG FFB in mÜNN

1.4 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

1.5 Es gilt die offene Bauweise.

2. Bauweise, Baugrenzen

- 2.1 Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen)
- 2.2 Verbindliche Maße, Angabe in Meter

3. Gestaltungsvorschriften

- 3.1 *Dachflächen:* Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen oder Blecheindeckung in naturroten Farbtönen zu erfolgen.

4. Grünordnung

- 4.1 *private Grünfläche für die Regelung des Wasserabflusses:* für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freifläche, die von jeglicher, auch genehmigungsfreier Bebauung freizuhalten ist. Die landwirtschaftliche bzw. grüngestalterische Nutzung ist zulässig. Außerdem ist die Unterbringung von Versickerungs-/ Verdunstungsmulden zur Hochwasservorsorge zulässig. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.
- 4.2 *private Grünfläche auf Fl.Nr. 933 mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingeprägung - Hecke:* Die Grünfläche ist flächig zu begrünen. Sie darf nicht versiegelt und befahren werden. Ebenso darf sie nicht als Lagerfläche oder Stellplatzflächen genutzt werden. Neben den festgesetzten zu pflanzenden Bäumen sind zusätzlich je 4 m² ein Strauch aus Liste (2) Begründung zu pflanzen.
- 4.3 *private Grünfläche auf Fl.Nr. 934 mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingeprägung - Streuobstwiese:* Die Grünflächen sind flächig zu begrünen. Sie dürfen nicht versiegelt und befahren werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden. Neben den festgesetzten zu pflanzenden Bäumen sind zusätzlich je 4 m² ein Strauch aus Liste (2) Begründung zu pflanzen.
- 4.4 *zu pflanzender Baum:* Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (1) Begründung. Die Lage des Baumstandortes darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen.
- 4.5 im Zuge der Genehmigung Reitplatz zu pflanzender Laubbaum.

- 4.6 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien wasserdurchlässige Belege zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschorter, wassergebundene Decke. Soweit dies aus Gründen des geregelten und sicheren Betriebsablauf (z.B. im Bereich von Zu- und Abfahrten, Verladeflächen von LKW-Lieferverkehr) nicht möglich ist, kann davon für die notwendigen Bereiche abgesehen werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen.

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
2. bestehende Haupt- und Nebengebäude
3. Baudenkmal gemäß bayerischer Denkmalliste Nr. D-1-90-158-46: Für jede Art von Veränderung am Baudenkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen Art. 4 - 6 Denkmalschutzgesetz. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungsanzeigen zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
4. *Bodendenkmalschutz:* Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde.
5. Es gilt die *Stellplatzsatzung* der Gemeinde Wessobrunn in der jeweils gültigen Fassung.
6. Ortsübliche *landwirtschaftliche Emissionen* sind in jedem Fall zu dulden.
7. *Artenschutzrechtliche Belange 1:* Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Lampen zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
8. *Artenschutzrechtliche Belange 2:* Einfriedungen sind ohne geschlossenen Sockel so auszuführen, dass sie in Bodennähe für Kleintiere durchgängig sind. Ausnahmen bilden dabei Hochborde, die zur Führung des Oberflächenwassers in die Entwässerungseinrichtungen erforderlich sind. Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.
9. Bei größeren Bauvorhaben ist ein qualifizierter *Freiflächengestaltungsplan* einzureichen.
10. *Altlasten:* Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
11. *Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:* Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Kellerfenster sowie Kellerzugangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mind. 25 cm über dem Gelände festgesetzt. (siehe 1.3) Ausnahmsweise kann auf Grundstück Fl.Nr. 934 davon abgesehen werden, sofern der betriebliche Produktionsablauf es nicht gestattet. In diesem Fall liegt es in der Verantwortung des Betriebsinhabers, sich eigenverantwortlich gegen Starkregenereignisse mit Maßnahmen wie Mulden abzusichern.
12. *Niederschlagswasserbeseitigung:* Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Oberläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Die Sickerfähigkeit wurde mittels Sickertests vom 8.03.2022 auf dem Grundstück Fl.Nr. 933 und vom 12.03.2022 auf dem Grundstück Fl.Nr. 934 nachgewiesen.

Einbeziehungssatzung für den Bereich Schellschwang Fl.Nrn. 930 und 934, Teilflächen Fl.Nrn. 933, 1041, 1086, Gemarkung Haid

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3, Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Wessobrunn folgende Satzung

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Maßgebend ist die im beiliegenden Lageplan ersichtliche Abgrenzung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom 29.03.2022. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 29.03.2022 beigelegt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB. Sobald und soweit ein gültiger Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Wessobrunn, 21.09.2022

Georg Guggemos, 1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für den Bereich Schellschwang Fl.Nrn. 930 und 934, Teilflächen Fl.Nrn. 933,1041,1086, Gemarkung Haid beschlossen.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 09.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.01.2022 am Verfahren beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 09.11.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01. bis 14.02.2022. öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der überarbeiteten Fassung vom 29.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.05.2022 am Verfahren beteiligt.
5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der überarbeiteten Fassung vom 29.03.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05. bis 07.06.2022. öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Wessobrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.06.2022 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.03.2022 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
Wessobrunn, den 21.09.2022
 Georg Guggemos
Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am 22.09.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wessobrunn, den 22.09.2022

Georg Guggemos
Erster Bürgermeister



Einbeziehungssatzung

für den Bereich Schellschwang

Fl.Nrn. 934, Teilflächen Fl.Nrn. 933, 1041, 1086, Gemarkung Haid

der Gemeinde Wessobrunn

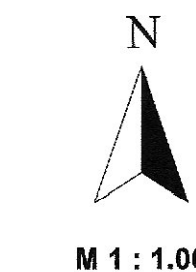
Landkreis Weilheim- Schongau

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Bad Kohlgrub, den 29.03.2022

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 09.11.2021
geändert: 29.03.2022
Satzungsbeschluss:



AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1
D-82433 Bad Kohlgrub
Tel. ++49 (0) 8845 75 72 630

office@agl-proebstl.de
www.agl-proebstl.de