

Bebauungsplan "Ortskern Bauerbach" der Gemeinde Wielenbach

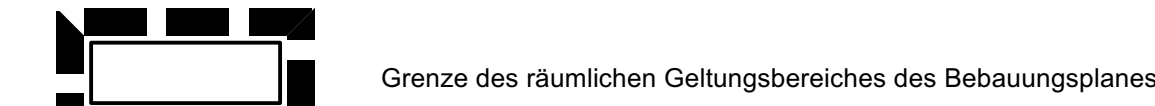
Die Gemeinde Wielenbach erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), des Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) und der Bayerische Bauordnung (BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Dieser Bebauungsplan umfasst den im Planteil im Maßstab 1 : 1000 abgegrenzten Geltungsbereich.

A) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Geltungsbereich



2. Bauliche Nutzung / Bauweisen

- a) Schablone zum Maß der Nutzung und zu Bauweisen

0,25	II	E/D	o
6,0 m			
- b) 0,25 Maß für die zulässige Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19, Abs. 2 BauNVO, z.B. 0,25. Die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist auf Basis der Fläche des Baugrundstücks innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes ohne Anrechnung der festgesetzten Flächen für private Grünflächen, Wald- und Biotopflächen zu ermitteln. Die ermittelte Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 80% überschritten werden. Weitere Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Überschreitung für den zulässigen Betrieb einer Landwirtschaft oder eines Gewerbebetriebes erforderlich ist, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.
- c) II maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen beträgt 2
- d) II Anzahl an Vollgeschossen zwingend
- e) 6,0 m maximal zulässige Wandhöhe als Maß von Oberkante (OK) Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, z.B. 6,0m Bereich der Althofstellen [A] ist bei Umbau oder Ersatz ein Hauptbaukörper mit einer Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut von mindestens 6,0 m mit durchlaufender First und Traufkante zu ermitteln.
- f) E nur Einzelhäuser zulässig
- g) E/D nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- h) o es ist offene Bauweise festgesetzt

- i) Je angefangene 550m² Baugrundstück ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Das Baugrundstück zur Ermittlung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten umfasst nur den Grundstücksanteil innerhalb des räumlichen Umgriffs des Bebauungsplans ohne Anrechnung der festgesetzten Flächen für private Grünflächen, Wald- und Biotopflächen. Die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten beinhaltet auch Wohneinheiten, die bereits vorhanden sind. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 350m².
- j) Die maximale Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude beträgt 6 Wohneinheiten. Doppelhäuser gelten als ein Wohngebäude.
- k) Lagerplätze und -gebäude für Schrott, Abfälle sowie Autowrackteile und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen / Stellplätze

- a) Baugrenze
- b) Baulinie Im Bereich der Althofstellen [A] darf die traufseitige Baulinie bei Um- und Ersatzbauten verkürzt werden, jedoch muss ein Mindestmaß (Baukörperlänge) von 28m eingehalten werden.
- c) Außerhalb der Bauräume in der Planzeichnung sind zulässig:
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
 - gebäudezugehörige Terrassenflächen (auch Freischankflächen)
 - Zuwegungen und Zugänge
 - Garagen, Carports und offene Stellplätze sowie deren Zufahrten
 - Freilaufflächen landwirtschaftlicher Betriebsstätten
- d) Umgrenzung für Flächen für Kfz-Stellplätze. Innerhalb dieser Flächen sind nur offene Kfz- und Fahrradstellplätze sowie deren Zufahrten zulässig. Sonstige baulichen Anlagen sind unzulässig.
- e) Garagen und Carports müssen unabhängig von der Lage ihrer Zufahrt einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Straßenzugewandte Zufahrten von Stellplätzen, Garagen oder Carports dürfen nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.
- f) Zusammengebaute Garagen und Carportanlagen sind profiligleich auszubilden.
- g) Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrassen, durchlässige Verbundpflaster, Dränpflaster, wassergebundene Decke)
- h) Gewerblich genutzte Plätze und Flächen zum dauerhaften Abstellen von Wohnwägen und Wohn- und Campingmobilen sind unzulässig.
- i) Freilaufflächen landwirtschaftlicher Betriebsstätten sind nur mit einem Mindestabstand von 1m von öffentlichen Straßenverkehrsflächen, gemessen von der Flurgrenze der gewidmeten Straße, zulässig.
- j) Es gilt die Abstandsflächenanzahl der Gemeinde Wielenbach in der jeweils gültigen Fassung. Wird die Abstandsflächenanzahl der Gemeinde Wielenbach aufgehoben oder ausgesetzt, gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.
- k) Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach in der jeweils gültigen Fassung.

4. Grünordnung / Einfriedungen / Niederschlagswasser

- a) private Grünfläche
- b) öffentliche Grünfläche
- c) Je angefangene 100m² privater Grünfläche sind mindestens drei standortgerechte Strauchpflanzungen im Bereich der privaten Grünfläche nachzuweisen.
- d) Je angefangene 300m² Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein standortgerechter Baum und zwei Sträucher auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- e) Standortgerechte Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von über 30cm (gemessen 1m über OK Gelände) sind zu erhalten. Eine Fällung kann nur ausnahmsweise in Abstimmung mit der Gemeinde Wielenbach erfolgen.
- f) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode adäquat zu ersetzen.
- g) Die Pflanzung von Thujen, sonstigen Koniferen als geschlossene Hecken ist unzulässig.
- h) Einfriedungen sind nur als einheitliche, senkrechte oder waagerechte Holzlatzen- oder Holzstaketenzäune zulässig. Zwischen Privatgrundstücken sind auch Maschendraht- und Stabgitterzäune zulässig, sofern sie unregelmäßig hinterpflanzt werden.
- i) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten. Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberkante belassen.
- j) Zwischen den Baugrundstücken - nicht jedoch entlang öffentlicher Verkehrsflächen - sind Hecken oder bepflanzte Einfriedungen (Rankhilfen) ausnahmsweise bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m und bis zu 9 m Länge je Grundstücksgrenze zulässig.
- k) Wald

- l) Veränderungen des natürlichen Geländes sind unzulässig. Ausnahmsweise können Aufschüttungen und Abgrabungen als künstliche Böschungen oder Stützwände bis zu maximal +/- 0,75cm zugelassen werden, wenn ohne diese Geländeänderungen eine zulässige, zweckentsprechende Bebauung unzumutbar erschwert würde. Zulässige Stützwände sind grundsätzlich als Trockenmauern aus Naturstein auszuführen oder als Betonstützmauern mittels Vormauerungen in Naturstein zu verbinden.
- m) Gering verschmutztes Niederschlagswasser das im Sinne der Verordnung über die erlaubnisfreie Verankerung von gesammeltem Niederschlagswasserfreisetzungsvorrichtung (NWFreiV) auf privaten Flächen anfallt und nicht durch häuslichen, landwirtschaftlichen, gewerblichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, darf nicht der öffentlichen Misch-/Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwasserumleitung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen soll vorrangig auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Nur wenn dies nicht möglich ist, können ggf. unterirdische Versickerungsanlagen zugelassen werden. Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, kann ggf. gepuffert in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuzulassen.

5. Baugestaltung

- a) Die Gebäude sind in Anlehnung an die regionaltypische, dörfliche Bauweise auszuführen. Das Verhältnis Hauslänge / Hausbreite muss mindestens 4 : 3 betragen. Der First ist über die längere Seite zu spannen. Die Baukörperproportionen sind so zu wählen, dass der Baukörper als "liegend" empfunden wird, d.h. das Maß der Gebäudehöhe am First muss geringer sein, als das Maß der Gebäudebreite.
- b) Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Bezugsmaß für die Wandhöhe darf maximal 30cm über dem mittleren natürlichen Gelände im Bereich des Gebäudegrundrisses liegen. Die mittlere natürliche Geländeoberfläche ist durch die im Bebauungsplan dargestellten Höhenlinien abschließend festgesetzt. Zwischen zwei Höhenlinien ist das Maß linear zu interpolieren.
- c) Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 22° bis 28° auszubilden. Garagen und Nebengebäude sind mit symmetrischen Satteldächern gleicher oder geringerer Neigung als das Hauptgebäude auszubilden. Garagen oder Nebengebäude, die an das Hauptgebäude angebaut werden, können auch mit einem Pultdach mit gleicher oder geringerer Neigung als das Hauptgebäude ausgeführt werden.
- d) Als Dacheindeckung sind für Hauptgebäude nur naturrote Ziegeldeckungen zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut aufliegen (eine Hinterlüftung ist zulässig). Eine Aufständerung ist unzulässig. (Auf die Broschüre "Solaranlagen gut gestalten" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr und des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie wird hingewiesen.)
- e) Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Die Dächer der Hauptgebäude müssen traufseitig und giebelseitig einen Dachüberstand von mindestens 1,2 m aufweisen. Dieser Dachüberstand bleibt bei der Ermittlung der Grundflächen außer Betracht und darf die Baugrenzen und Baulinien überschreiten.
- f) Dachgauben, Dachhäuser und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- g) Quergiebel, Standgiebel, Zwerchiegel und Wiederkehren (im folgenden als "Anlage" bezeichnet) sind nur unter folgenden verbindlichen Voraussetzungen zulässig:
 - Die Anlage muss sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.
 - Die Anlage darf nur rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden.
 - Die maximale Breite der Anlage darf maximal 1/5 der Breite der dahinter liegenden Fassade betragen.
 - Dachüberstände des Hauptgebäudes bleiben für die Ermittlung der maximal zulässigen Breite der Anlage unberücksichtigt.
 - Der First der Anlage muss mindestens 50cm tiefer liegen, als der Firstes des Hauptgebäudes.
 - Die Dachneigung der Anlage darf maximal 3° von der des Hauptgebäudes abweichen, dabei darf die Mindestdachneigung von 22° nicht unterschritten und die maximale Dachneigung von 28° nicht überschritten werden.
 - Je Hauptbaukörper ist maximale eine Anlage (Quergiebel, Standgiebel, Zwerchiegel oder Wiederkehr) zulässig
 - Eine Kombination einer Anlage (Quergiebel, Standgiebel, Zwerchiegel oder Wiederkehr) mit weiteren, vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen am selben Hauptbaukörper wie Erker, Wintergarten, Balkon und dergleichen, ist unzulässig.
- h) Die Fassaden sind zu verputzen und in lichten Farbtönen zu streichen oder mit unbehandeltem Holz zu bekleden. Bei Um- oder Ersatzbauten von Althofstellen [A] ist die Außenfassade auf mindestens 60% der Außenwandfläche mit unbehandeltem Holz zu bekleden. Fassadenbekleidungen sind nur als senkrecht verschälter Holzmantel zulässig. Balkongeländer sind nur in unbehandeltem Holz oder in Stahl verzinkt oder beschichtet zulässig.
- i) Gebäudesockel sind als Putzsockel auszuführen und farblich der Hausfassade anzupassen.
- j) Zulässig sind nur Lochfassaden, d.h. der Anteil der Fensteröffnungen muss geringer sein, als der der Wandflächen. Fenster, Türen und Tore (auch Garagentore oder Tore in gewerblichen oder landwirtschaftlichen Gebäuden) dürfen nur als Holzkonstruktion und als Türen oder Tore mit Holzkleidungen ausgeführt werden. Glasbausteine und/oder Ornamentgläser sowie farbige Gläser sind unzulässig.

7. sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- a) öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- b) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Stellplätze
- c) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Dorfplatz
- d) Private Verkehrsfläche
- e) festgesetzte Firstrichtung für alle Hauptbaukörper im gesamten Bauraum
- f) Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und Bauweisen
- g) Althofstelle
- h) Höhenlinien des bestehenden Geländes (aus geodaten übernommen) zur Festsetzung des natürlichen Geländeverlaufs gem. Festsetzung 5.b) Genauigkeit 0,5m mit Maßangaben als Höhe über NN an jedem vollen Meter. Zwischenmaße sind linear zu interpolieren.

B) Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Hinweise durch Planzeichen

- a) Biotopfläche, hier Biotophaupt Nr. 8133-0071 (Gewässer-Begleitgehölze, unverbauete Fließgewässer und Feuchtbüschle)
- b) Bodendenkmal untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Filialkirche St. Leonhard (Aktennummer D-1-8133-0090)
- c) Einzeldenkmal:
 1. katholische Filialkirche St. Leonhard (Aktennummer D-1-301-159-8)
 2. Medallionfresken, zwei ovale Bildnisse auf der östlichen Giebelseite, Ende 18. Jh) (Aktennummer D-1-90-159-9)
- d) Feuerwehrhaus
- e) Trafostation
- f) bestehendes Gebäude mit Wohnnutzung
- g) bestehendes Gebäude oder Nebengebäude ohne Wohnnutzung
- h) bestehendes Gebäude für öffentliche Zwecke
- i) Bachlauf, teilweise verrohrt. Genaue Lage unbekannt, Darstellung ohne Gewähr!

2. Hinweise durch Text

- a) Bei allen Bodeneingriffen muss damit gerechnet werden, auf Bodendenkmälern zu stoßen. Die Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke werden hiermit auf die Vorschriften beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art.8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. Alle Beobachtungen und Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- b) Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 2 BayBodSchG). Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vermischung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und Stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 19815 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- c) Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreisetzungsvorrichtung) mit TRENNOG (Technische Regeln für das Grundwasser) erfüllt sind.
- d) Auf die allgemeinen Bestimmungen zum Arten- und Gehölzschutz aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) wird verwiesen.
- e) Mit jedem Bauvorhaben (auch Freisteller) ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der ggf. auch Maßnahmen zum Schutz der Bäume während der Bauzeit enthält. Zum Baumschutz ist auch ein zusätzlicher eigenständiger Baumschutzplan zulässig.
- f) Im Sinne einer ressourcensparenden, nachhaltigen Bauweise sind folgende Punkte zu beachten:
 - es sind kompakte, gut wärmedämmte Baukörper mit einer guten Tageslichtversorgung zu planen
 - die Nutzungsmöglichkeit von Regen- und Grauwasser ist bei jedem Bauvorhaben zu prüfen
 - es ist möglichst viel erneuerbare Energie für die Gebäudebewirtschaftung einzusetzen (aktive und passive Solarenergienutzung, oberflächennahe Geothermie, Wärmepumpen etc.)
 - es sind möglichst gut verfügbare, nachwachsende und regional verfügbare Baustoffe und Baumaterialien einzusetzen
 - es sind Bauweisen zu bevorzugen, bei denen die Baumaterialien leicht ausgetauscht oder getrennt werden können, um eine Wiederverwendung oder ein Recycling zu ermöglichen
 - es sind schadstofffreie oder mindestens schadstoffarme Baustoffe zu verwenden
 - auf vorhandenen Mutterboden ist Rücksicht zu nehmen, dieser darf nicht mit schwerem Gerät zerstört werden
 - bei der Bepflanzung ist auf Vielfalt zu achten, es sind möglichst vielseitige Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen zu schaffen und der Einsatz von Pestiziden ist zu vermeiden
- g) Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.



PLANTEIL
M 1/1000

C. Verfahrensvermerk

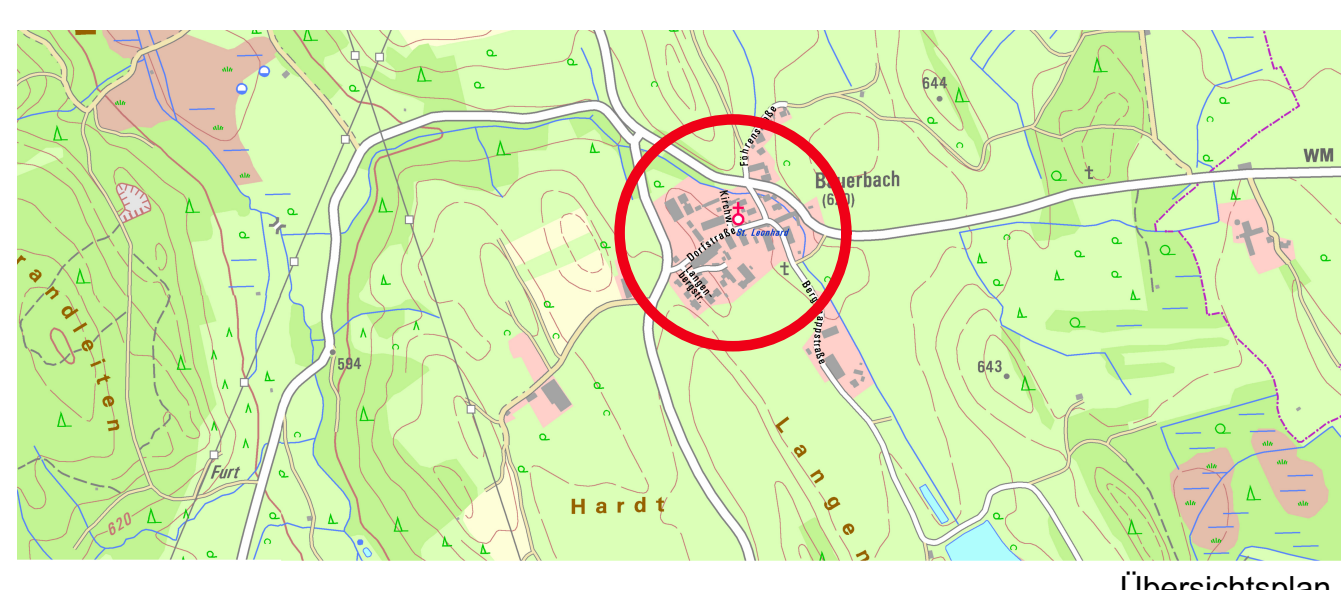
1. Der Gemeinderat hat am 14.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "ORTSKERN BAUERBACH" in der Gemeinde Wielenbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 18.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Billigung des Planentwurfs durch den Gemeinderat erfolgte am 15.04.2021.
2. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 07.05.2021 bis einschließlich 09.06.2021 statt und wurde am 29.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde zeitgleich durchgeführt.
3. Der Bericht über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange lag dem Gemeinderat am 29.07.2021 vor; die abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt.
4. In der Zeit vom 21.10.2021 bis 22.11.2021 wurde der gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes gem. §3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt sowie die Träger öffentlicher Belange gem. §4 (2) BauGB beteiligt. Aufgrund eines Verfahrensfehlers wurde diese erneute Auslegung wiederholt.
5. Die wiederholte, erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 30.12.2021 bis einschließlich 10.02.2022 statt und wurde am 22.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bericht über die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange lag dem Gemeinderat am 10.03.2022 vor; die abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt.
6. Der Gemeinderat hat am 10.03.2022 den Bebauungsplan für das Gebiet "ORTSKERN BAUERBACH" und die Begründung hierzu jeweils in der Fassung vom 10.03.2022 als Satzung beschlossen.

Wielenbach, den 1. Bürgermeister

Wielenbach, den 1. Bürgermeister

Wielenbach, den 1. Bürgermeister

Wielenbach, den 1. Bürgermeister



Bebauungsplan "ORTSKERN BAUERBACH"

Planfertiger: Kottarmir Rebholz
Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Kommellallee 8
82418 Murnau am Staffelsee
Tel. 08841 - 487 42 51

Auskünfte: Gemeinde Wielenbach
Bauamt
Peter Kaufinger Straße 10
82407 Wielenbach
Tel. 0881 - 93 44 11

aufgestellt: 15.04.2021
geändert: 09.09.2021
10.12.2021
10.03.2022