



M 1 : 1000

**BEBAUUNGSPLAN**



M 1 : 1000

**GESTALTUNGSPLAN**

**Präambel:**

Die Gemeinde Wielenbach erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB a. F.), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A. FESTSETZUNGEN**

**1. Grenzen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**2. Art der Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet

**3. Maß der baulichen Nutzung**

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude beträgt 130 m<sup>2</sup>.  
Über diese Grundfläche hinaus ist ein eingeschossiger Anbau (Wandhöhe traufseitig max. 2,40 m) eines Wintergartens in leichter Holz/Metall -Glas-Konstruktion bis zu einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.  
Die Grundstücksfläche des Pflanzstreifens ist bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 5,30 m gemessen von OK Rohboden im EG bis Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut im Bereich der Traufseite

Die Sockelhöhe beträgt maximal 20 cm gemessen von OK der angrenzenden Erschließungsstraße bis zur OK Rohboden im EG

**4. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien**

- Baugrenze
- Baulinie
- △ nur Einzelhäuser zulässig

**5. Dachgestaltung**

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 24° - 28°

**6. Garagen und Stellplätze**

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach in der jeweils gültigen Fassung

Ga Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze  
Sie sind innerhalb der Baugrenzen oder der dafür gekennzeichneten Flächen zu errichten

St Flächen für nicht überdachte Stellplätze

Garagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

**7. Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten

**8. Verkehrsflächen**

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

**9. Versorgungsanlagen**

- Elektrizität / Stromverteiler

**10. Grünordnung**

- Öffentliche Grünfläche
- ▭ Pflanzstreifen  
Die Grenzabstände nach AGBGB sind einzuhalten.  
Im Abstand von max. 15 m ist innerhalb des Pflanzstreifens ein heimischer Laubbaum II. oder III. Wuchsordnung oder ein heimischer Großstrauch nach der Vorschlagsliste zu pflanzen.  
Zusätzlich sind mindestens 50% des Pflanzstreifens mit heimischen Strauchgruppen nach der Vorschlagsliste zu bepflanzen.

Die Versiegelung der Freiflächen (Stellplätze, Zufahrten) ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.  
Befestigte Flächen sind in Wasser durchlässiger Bauweise auszuführen als Schotterterrassen, wassergebundene Decke oder breifugiges Pflaster

**B. HINWEISE**

- ▭ vorgeschlagene Gebäude
- ▨ bestehendes Gebäude
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- z.B. 92 bestehende Flurnummer
- ▼ Ein-/Ausfahrten
- + 9,5 Maßangabe in Metern
- vorgeschlagener zu pflanzender Baum

**Vorschlagsliste für Bepflanzungen:**

Heimische Bäume II. und III. Ordnung:  
z.B.:  
Feld-Ahorn - Acer campestre  
Hainbuche - Carpinus betulus  
Holz-Apfelbaum - Malus silvestris  
Holzbirne - Pyrus pyrastrer  
Mehlbeere - Sorbus aria  
Vogelbeere, Eberesche - Sorbus aucuparia  
  
Obstbäume in geeigneten Sorten

Heimische Sträucher (Groß- und Normalsträucher):  
z.B.:  
Feld-Ahorn - Acer campestre (strauchförmig)  
Gemeine Felsenbirne - Amelanchier ovalis  
Kornelkirsche - Cornus mas  
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea  
Hasel - Corylus avellana  
Eingrifflicher Weißdorn - Crataegus monogyna  
Gewöhnliche Heckenkirsche - Lonicera xylosteum  
Wein-Rose - Rosa rubiginosa  
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra  
Vogelbeere, Eberesche - Sorbus aucuparia (strauchförmig)  
Wolliger Schneeball - viburnum lantana

Im Übergang zur freien Landschaft sollte autochtones (= Standortheimisches und aus Samen wildwachsender Stammpflanzen vermehrtes) Pflanzgut verwendet werden.

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Aushang am 14.07.2004 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB a. F. erfolgte in der Zeit vom 14.03.2005 bis 08.04.2005.
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a. F. mit Schreiben vom 09.03.2005 bis 08.04.05 durchgeführt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB a. F. für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27.06.2005 bis 29.07.2005 öffentlich ausgelegt.  
  
Mit Gemeinderatsbeschluss vom 30.08.2005 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert. Da dadurch die Grundzüge der Planung berührt wurden, wurde der Entwurf in der Fassung vom 16.09.2005 in der Zeit vom 10.10.2005 bis 25.10.2005 erneut öffentlich ausgelegt.  
  
Durch den Gemeinderat Wielenbach wurden in der Sitzung am 08.11.2005 die eingegangenen Anregungen abgewogen.
5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.11.2005 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.2005, sowie die Begründung in der Fassung vom 16.09.2005 gemäß § 10 BauGB a.F. als Satzung beschlossen.

Wielenbach, den 16.11.2005  
  
1. Bürgermeister Steigenberger

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 08.11.2005 erfolgte durch öffentlichen Aushang am 18.11.2005.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.2005 mit Begründung hierzu in der Fassung vom 16.09.2005 ist nach vollzogener Bekanntmachung am 18.11.2005 in Kraft getreten.

Wielenbach, den 17.11.2005  
  
1. Bürgermeister Steigenberger

**"EHEMALIGER BOLZPLATZ"**



**BEBAUUNGSPLAN**

GEMEINDE WIELENBACH  
GEMARKUNG HAUNSHOFEN

Planfertiger:  
Dipl. Ing. Annette Kölbl-Rill  
Architektin  
Tankenrainer Str. 12 b  
82362 Weilheim

Stand 16.09.2005



# **BEGRÜNDUNG** (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan „Ehemaliger Bolzplatz“ der Gemeinde Wielenbach, Ortsteil Haunshofen

## **A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1. Das Baugebiet liegt im Ortsteil Haunshofen der Gemeinde Wielenbach, sowie im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wielenbach.

Dieser weist das Baugebiet als Grünfläche (Spielplatz) aus.

Das zukünftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

2. Die Gemeinde Wielenbach hat am 13.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Damit kann der nicht mehr benötigte Spiel-/Bolzplatz mit Eigenheimen bebaut werden und das bereits vorhandene Wohngebiet erhält einen geordneten baulichen Abschluss zum südlichen Ortsrand.
3. Mit der Ausarbeitung des Planes wurde die Architektin Dipl. Ing. Annette Kölbi-Rill, Tankenrainer Straße 12 b in 82362 Weilheim beauftragt.

## **B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebietes**

1. Das Baugebiet liegt am westlichen Rand im Ortsteil Haunshofen der Gemeinde Wielenbach. Im Norden grenzt das Baugebiet an bereits bestehende Wohnbebauung. Im Westen und Süden wird das Baugebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt. An der Westseite verläuft die Gemeindeverbindungsstraße von Haunshofen nach „ins Gögenreis“. Durch die Ausweisung dieses Gebietes mit Wohnbebauung wird eine Abrundung des vorhandenen Wohngebietes nach Süden und Westen als Ortsrandbebauung erreicht und ist somit städtebaulich vertretbar.
2. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3244 m<sup>2</sup>, dies entspricht ca. 0,32 ha. Im Geltungsbereich liegen die Flächen und Teilflächen der Flurstücke 92, 92/21, 92/22 und 251.
3. Die neu zu bebauende Fläche wurde bisher als Bolzplatz genutzt.
4. Das Gelände weist ein Gefälle von Ost nach West auf. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.
5. Die einzelnen Baukörper der angrenzenden Wohnbebauung sind vorwiegend Einzelhäuser, ausgeführt mit Erdgeschoss- und Dachgeschoss mit Kniestock.

### C. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1. Die Flächenausweisung soll neuen Wohnraum schaffen. Die Gemeinde Wielenbach beabsichtigt die Flächen des Bebauungsplanes zu parzellieren und an Interessenten – vorrangig an Einheimische - zu verkaufen.
2. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung des aufgelassenen Bolzplatzes als Ortsrandbebauung sichergestellt werden.
3. Der Bebauungsplan definiert durch die Stellung der Gebäude und Nebengebäude und durch den Pflanzstreifen für das bereits vorhandene Wohngebiet im Süden und Westen einen markanten Ortsrand.

### D. Geplante bauliche Nutzung des Bebauungsplangebietes

1. Der gesamte Geltungsbereich wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
2. Das Maß der Nutzung ist durch die maximal zulässige Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.

Der künftige Bebauungsplan weist eine lockere Einzelhausbebauung mit vier Bauparzellen aus. Dies entspricht der umliegenden Bebauung und fügt sich nahtlos ein. Die festgesetzte Wandhöhe lässt eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu. Dadurch und aufgrund der festgelegten maximalen Grundfläche sollen schlanke, „hohe“ Baukörper entstehen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird somit möglichst gering gehalten. Dies gewährleistet einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Im Baugebiet sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 24 und 28 Grad zulässig. Für alle Wohnhäuser sind oberirdische Einzel- bzw. auch Doppelgaragen vorgesehen. Entlang der nördlichen Grenze zum Geltungsbereich sind zusätzlich drei Stellplätze ausgewiesen.

#### Flächenverteilung:

Baufläche und private Stellplätze	ca.	2100 m <sup>2</sup>	=	65 %
Pflanzstreifen	ca.	549 m <sup>2</sup>	=	17 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit Begleitgrün	ca.	595 m <sup>2</sup>	=	18 %
Geltungsbereich	ca.	3244 m <sup>2</sup>	=	100 %

### E. Grünordnung

1. Für den Ortsrandabschluss im Süden und im Teilbereich auf der Westseite des Geltungsbereiches wird ein Pflanzstreifen mit entsprechendem Pflanzgebot und zugehöriger Vorschlagliste gewählt. Es entsteht eine Pufferzone, die den Ortsrand in den landschaftlichen Zusammenhang einbindet.

## F. Naturschutzrechtliche Regelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Zur Eingriffsregelung:

Es wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen.

Zur Bearbeitung der Eingriffsregelung kann das Vereinfachte Verfahren zu Grunde gelegt werden.

Checkliste		erfüllt?	
<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>			
	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	vorliegen	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>1. Vorhabenstyp</b>			
1.1	Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (nach § 4	<input checked="" type="checkbox"/>
1.2	Maß der baulichen Nutzung	Festgesetzte GRZ	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>			
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben	zutreffen	<input checked="" type="checkbox"/>
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	Maßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>3 Schutzgut Boden</b>		ausreichend Maßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>4. Schutzgut Wasser</b>			
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.	ausreiche	<input checked="" type="checkbox"/>
4.2	Quellen und Quelläufen, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt	nicht	<input checked="" type="checkbox"/>
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen	ausreichend Maßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>5. Schutzgut Luft/Klima</b>		keine	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b>			
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	angrenzend an bestehende	<input checked="" type="checkbox"/>
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.	wird	<input checked="" type="checkbox"/>
6.3	Einbindung in die Landschaft	Maßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise</b>			

In der Checkliste sind alle Fragen mit Ja beantwortet, d.h. es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

## G. Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die Zufahrtsstraße „Am Sportplatz“ erschlossen. Zusätzlich gibt es über die Gemeindeverbindungsstraße eine Anbindung an die Ortsstraße „Thalfeldstraße“ im Westen des Baugebietes.
2. Die Stromversorgung wird durch die EON Bayern sichergestellt
3. Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
4. Das Abwasser wird über die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Wielenbach für den Ortsteil Haunshofen entsorgt.
5. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Hof- und Dachwasser ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zu versickern. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWfreiV- und die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.
6. Die Beseitigung des Mülls erfolgt auf Landkreisebene.

Aufgestellt:

Weilheim, den 16.09.2005



.....  
Dipl. Ing. Annette Kölbl-Rill  
Architektin

Wielenbach, den 16.09.2005



.....  
1. Bürgermeister Steigenberger