

*Ausschuss für den Entwurf*



**Präambel**

Die Gemeinde Wielenbach erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen**

- 1) Grenze des Geltungsbereiches:  
 ■■■■■
- 2) Art der baulichen Nutzung:  
 Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 3) Gliederung des Geltungsbereiches:
- [E] Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs 3 BauGB)
- [Q] Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs 1 BauGB)
- Trennungslinie zwischen [Q] und [E]
- Trennungslinie bei unterschiedlichem Maß der Nutzung (Wandhöhe)
- 4) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:  
 Im Bereich [Q] sind nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, dabei gilt ein Doppelhaus als ein Wohngebäude.  
 Im Bereich [E] ist je vollendete 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche max. eine Wohneinheit zulässig.  
 Hinweis: Bestehen bereits mehr Wohnungen als zulässig sind, so haben diese Bestandsschutz.
- 5) Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken im Bereich [Q]:  
 Die Mindestgrundstücksgröße eines Baugrundstücks beträgt 400 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 350 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften.
- 6) Maß der baulichen Nutzung:  
 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die höchstzulässige Grundfläche für die Hauptgebäude und die Höhe der baulichen Anlage.  
 Im Bereich [Q] beträgt die höchstzulässige Grundfläche für Einzelhäuser 130 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften 85 m<sup>2</sup>. Die maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte an der Außenseite der Außenwand bis Oberkante Dachhaut beträgt 6,50 m und 5,75 m für die beiden geplanten Gebäude westlich des Friedhofs.
- 7) Überbaubare Grundstücksfläche:  
 Baugrenze  
 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden.  
 Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Bauräume zulässig.

- 8) Grünordnung:  
 Pflanzgebot: Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbau und je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- 9) Gestalterische Festsetzungen:  
 9.1 Baukörpergrundform:  
 Die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite.  
 9.2 Fassadengestaltung:  
 Fassaden sind als Putz- und / oder Holzfassaden (senkrechte Ausführung) auszubilden.  
 9.3 Dachform:  
 Es sind nur Satteldächer zulässig.  
 9.4 Dachneigung:  
 Es ist eine Dachneigung von 22 – 28° zulässig.  
 Im Bereich E ist zusätzlich auch eine Dachneigung von 35 – 38° zulässig. Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit einer maximalen Außenbreite von 2,0 m und einer Firsthöhe von max. 2,50 m (Fensterstock-UK bis Gaubenfirst-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben muß mindestens 2,50 m betragen.  
 9.5 Dachflächen:  
 Alle Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtonen einzudecken.  
 9.6 Einfriedungen:  
 Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,25 m Höhe beschränkt.

- 10) Masszahl in Metern z.B. 5,00 m
- 11) Abstandsflächen:  
 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art. 7 Abs 1 Satz 1 letzter Halbsatz).
- 12) Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün
- 13) Straßenbegrenzungslinie
- 14) Öffentliche Grünfläche für Straßenerweiterung
- 15) Landwirtschaftliche Nutzfläche
- 16) Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche  
 (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung)
- 17) Sichtdreiecke  
 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.
- 18) Höhenlage der Hauptgebäude  
 Die Oberkante der Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte darf max. auf der im Planteil festgesetzten Höhe errichtet werden.

**B) Hinweise**

- 1. bestehende Flurstücksgrenzen
- 2. aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- 3. bestehende Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer
- 4. Flurstücknummer
- 5. Friedhof
- 6. Vorgeschlagene Baukörper für Haupt- und Nebengebäude
- 7. Parzellierungsvorschlag
- 8. Pflanzabstände:  
 Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
- 9. Bodenversiegelung:  
 Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist nach Möglichkeit wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden.
- 10. Sichtdreiecke  
 Die Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen aller Art über 0,80 m Höhe freizuhalten (Art. 29 Abs 2 BayStrWG)

- 11. zu beseitigende bauliche Anlage auf einen anderen Standort versetztes Nebengebäude
- 12. Abwasserbeseitigung  
 Die anfallenden Abwässer sind über die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage für den Gemeindeteil Haunshofen zu entsorgen. Das gesamte Niederschlagswasser soll, soweit möglich, vorrangig möglichst breitflächig und oberflächennah versickert werden. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV - und die dazugehörigen technischen Regeln wird hierbei hingewiesen. Bei den Bauvorhaben ist darauf zu achten, daß die jeweiligen Unterlieger nicht durch die Sickerreinrichtungen beeinträchtigt werden.
- 13. Wasserversorgung  
 Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- 14. Immissionsschutz:  
 Zur Minderung der Auswirkungen des Verkehrslärms infolge der WM 28 wird empfohlen, bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen bis zu einem Abstand von 15,0 m zur Straßenmitte für übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, und Wohnzimmer) mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster auf einer senkrecht zur WM 28 stehenden Gebäudeseite vorzusehen.  
 Im Übrigen wird auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vom 01.04.89 verwiesen.

**Verfahrensvermerke**

- 1. Aufstellungsbeschuß am 25.01.2000 geändert mit Beschluß vom 16.05.2000
- 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 09.10.2000 bis 03.11.2000 (§ 3 Abs 1 BauGB)
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 09.10.2000 bis 03.11.2000 (§ 4 Abs 1 BauGB)
- 4. Öffentliche Auslegung vom 08.05.2001 bis 15.06.2001 (§ 3 Abs 2 BauGB)
- 5. Satzungsbeschuß am 10.07.2001 (§ 10 BauGB)

Wielenbach, den 11.07.2001

*Steigerberger*  
1. Bürgermeister



6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12.07.2001 (§ 10 BauGB)

7. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 12.07.2001

Wielenbach, den 11.07.2001

*Steigerberger*  
1. Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN M 1:1000**

**„GSCHWANDTNER-GARTEN“**

**GEMEINDE WIELENBACH**

**ORTSTEIL HAUNSHOFEN**

**LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU**

- ☒ Entwurf
- ☒ Fachbehördenbeteiligung
- ☒ Öffentliche Auslegung
- ☒ Endfassungen

Planfertiger:  
 Kreisplanungsstelle  
 Landratsamt Weilheim-Schongau  
 I.A.  
*Nadler*  
 Nadler

Datum: 06.06.2000  
 geändert:  
 18.09.2000  
 Nadler i.A. Nadler  
 10.04.2001  
 i.A. Nadler  
 10.07.2001  
*Nadler*



**Bebauungsplan „Gschwandtner-Garten“  
Gemeinde Wielenbach, Ortsteil Haunshofen  
Landkreis Weilheim-Schongau**

**B e g r ü n d u n g**  
(gemäß § 9 Abs.8 BauGB)

**A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

1. Die Gemeinde Wielenbach besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (RE vom 24.07.1969 – AZ: IVB7-6101WR42-3). Dieser Flächennutzungsplan wird zur Zeit neu bearbeitet. Gleichzeitig wird ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet aufgestellt.
2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Im Bebauungsplan wird der nördliche Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA), der südliche Teil als Dorfgebiet (MD) und private Grünfläche festgesetzt

Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau beauftragt.

**B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:**

1. Das Baugebiet liegt im Nordosten in Haunshofen. Im Norden grenzt der Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ mit gemischter Baufläche und Allgemeinem Wohngebiet an. Im Westen grenzt Dorfgebiet, im Süden Dorfgebiet und landwirtschaftliche Nutzfläche und im Osten ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche an den Geltungsbereich.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,46. ha.
3. Das Gelände weist Höhenunterschiede auf. Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich nicht im Geltungsbereich. Die bestehende Bebauung hat maximal drei Vollgeschosse und besteht aus gemischter Bebauung mit Einzel-, Doppelhäusern und größeren landwirtschaftlichen Hofstellen sowie einem Gewerbebetrieb im Nordosten.

### **C) Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes, Planungs- erfordernis:**

Die Gemeinde benötigt Baufläche für ortsansässige Bürger um den Eigenbedarf zu decken. Wegen seiner Lage (das Baugebiet ist dreiseitig von Bebauung umgeben) bietet sich das Gebiet für eine Überplanung als Baugebiet besonders an. Städtebaulich ist bei der Aufstellung auf ein Gesamtkonzept für Bebauung und Erschließung im Bereich des Ortsteiles Haunshofen besonders zu achten. So soll versucht werden, eine Erschließung parallel zur Kreisstraße WM 28 (Dorfstraße) abzweigend von der Bahnhofstraße weiterzuführen Richtung Süden. Wegen seiner Größe ist das Baugebiet nicht mehr als Baulücke einzustufen. Eine Bebauung gemäß § 34 BauGB ist deshalb nicht möglich und auch im Hinblick auf die Regelung der innerörtlichen Erschließung in Haunshofen nicht wünschenswert. Zudem rückt die Bebauung an die im Südwesten gelegene Hofstelle, in der noch aktiv Landwirtschaft betrieben wird, heran. Wegen der Lage dieser Hofstelle im Innenbereich sind hier die halben Außenbereichsabstände einzuhalten.

Von der Dorfstraße zum Friedhof soll ein Fußweg mit Baumzeile entstehen, der eine kurze Anbindung des Friedhofes zur Kirche ermöglicht. Dieser Grünzug mit Wegeverbindung trennt den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und des Dorfgebietes und trägt mit dazu bei, das Baugebiet attraktiver zu gestalten.

Um den Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes zu sichern wird mit Zustimmung und auf Wunsch des Eigentümers eine landwirtschaftliche Nutzfläche für einen Teilbereich des Flurstückes 67/1 festgesetzt.

Um diese Dinge regeln zu können, ist es erforderlich für die Überplanung und Bebauung des Gebietes einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Wielenbach ist in diesem Bereich entsprechend anzupassen bzw. zu ändern.

### **D) Geplante bauliche Nutzung:**

1. Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) und gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt..
2. Das Maß der Nutzung ist durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.

Im Geltungsbereich bestehen bereits eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Nebengebäuden sowie eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die zu einem Doppelhaus umgebaut wurde. Zum Schutz dieser Landwirtschaft wird der gesamte südliche Teilbereich mit Einbeziehung der Hofstelle als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Im Bereich des Baubestandes besteht städtebaulich kein Regelungsbedarf. Es wird deshalb dieser Bereich als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 aufgestellt. Das Maß der Nutzung wird hier nicht geregelt. Im übrigen Geltungsbereich werden insge-

samt ca. 11 Bauparzellen geplant. Die Baudichte soll sich der umgebenden Bebauung orientieren und in ihrer Dichte auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt sein. Ein schonender Umgang mit Grund und Boden wird trotzdem noch gewährleistet. Durch die festgesetzte Wandhöhe wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht.

Um familienfreundliche Wohnungen zu erhalten und eine kleinteilige Baustruktur mit Kleinstwohnungen zu vermeiden wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Um Baukörper auf Kleinstgrundstücken mit minimaler Abstandsfläche zu vermeiden, wird eine Mindestgrundstücksgrenze festgesetzt. Dies ist notwendig um die dörfliche Struktur zu erhalten und die Bebauung in die Umgebung einzufügen.

### E) Flächenverteilung und Flächenbilanz:

Baufläche	ca.	11.245 m <sup>2</sup>	=	77,02 %
landwirtschaftliche Nutzfläche	ca.	1.375 m <sup>2</sup>	=	9,42 %
öffentliche Verkehrsfläche mit Begleitgrün	ca.	1.980 m <sup>2</sup>	=	13,56 %
Geltungsbereich	ca.	14.600 m <sup>2</sup>	=	100 %

Dichte im Geltungsbereich: 11 neue und 2 bestehende Gebäude x ca. 1,5 WE = 18 Wohnungen x 3 Bewohner/WE = 60 Bewohner im Geltungsbereich.

60 Bewohner auf ca. 11.245 m<sup>2</sup> Nettobaufläche ergibt ca. 54 Einwohner/ha (Nettodichte).

Größe des Bereiches (einfacher Bebauungsplan):	ca. 7.730 m <sup>2</sup>
Größe des Bereiches (qualifizierter Bebauungsplan):	ca. 6.870 m <sup>2</sup>

### F) Naturschutzmäßiger Ausgleich des Eingriffs:

Der Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan wurde am 25.01.2000 gefaßt. Zu diesem Zeitpunkt waren die naturschutzfachlichen Belange in die Abwägung einzustellen, eine spezielle Eingriffsregelung besteht aber erst seit dem 31.12.2000.

Da durch den Bebauungsplan Außenbereich überplant wird, ist der Leitfaden für die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden.

Bewertung der Fläche:

Die bisher nicht bebauten Bereiche im Geltungsbereich werden zur Zeit bis auf den Bereich des Flurstückes 71 landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind aus ökologischer Sicht als nicht sehr hochwertig einzustufen. Der unbebaute Bereich des Flurstücks 71 wurde zur Zeit vor dem Aufstellungsbeschuß ebenfalls landwirtschaftlich und als Hausgarten genutzt. (Gemüsegarten, Grünfläche mit Viehweide, Obst- und Nadelbaumbestand, Johannisbeersträucher und eine Hecke. Diese Grünstrukturen sind bis auf die aus

Gründen der Verkehrssicherungspflicht beseitigten Baumbestände nach wie vor existent und sollen auch weiterhin erhalten werden. Bei den weiterhin durchgeführten Arbeiten handelte es sich um reine Pflegemaßnahmen.

#### Beschreibung des Eingriffs:

Da im Geltungsbereich lediglich eine Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise geplant ist, kann ein Ausgleich nach dem sogenannten vereinfachten Verfahren vorgenommen werden. Die übrigen Bereiche sind bereits bebaut oder nicht für eine Bebauung vorgesehen.

#### Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Die Versiegelung im Geltungsbereich wird maximal ein Drittel der Gesamtfläche betragen. Entlang des Friedhofsweges wird eine Bepflanzung mit Alleebäumen entsprechend der nunmehr bereits erstellten Straßenplanung vorgesehen. Die einzelnen Grundstücke sind mit einzelnen heimischen Obstgehölzen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (Pflanzgebot). Des weiteren ist am Friedhof eine kleinere öffentliche Grünfläche mit Baum- und Buschbepflanzung vorgesehen. Diese Maßnahmen sind ausreichend, um einen Ausgleich vorzunehmen. Ein Ausgleich an anderer Stelle ist nicht erforderlich.

#### Erschließung:


1. Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen (Kreisstraße WM 28 und die Bahnhofsstraße) verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Der innere Bereich des Baugebiets wird über eine geplante Straßenspanne, ausgehend von der Kreisstraße WM 28 und weitergeführt zu dem bestehenden Straßenstich in Richtung Bahnhofsstraße verkehrsmäßig erschlossen.

Um ein Gesamtkonzept für die Erschließung weiterer Bauflächen im Osten von Haunshofen realisieren zu können, wird nach Süden ein Straßenstich mit öffentlicher Grünfläche für eine spätere Straßenerweiterung eingeplant. Des weiteren ist vorgesehen den im Osten angrenzenden Friedhof über einen Fußweg entlang einer geplanten Baumallee mit einer kleineren Grünfläche an seinem Ende anzubinden.

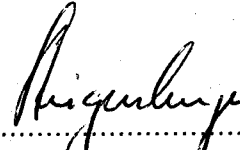
2. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
3. Die häuslichen Abwässer werden über die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Wielenbach für den Ortsteil Haunshofen entsorgt.
4. Das Baugebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau angeschlossen.

5.

Aufgestellt:  
Weilheim, 06.06.2000  
Kreisplanungsstelle  
i.A.

  
.....  
Nadler

Gemeinde Wielenbach, ..... 1. 07. 01

  
.....  
Steigenberger  
1. Bürgermeister

geändert:  
10.07.2001  
i.A.

