



GEMEINDE WIELENBACH

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HAUNSHOFEN-ORTSKERN“

TEXTTEIL

Schongau, den
Endfertigung

21.01.2021
08.06.2021

ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



Die Gemeinde Wielenbach, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 08.06.2021 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10, 13, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauN-VO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes „Haunshofen - Ortskern“ als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner, Weinstraße 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 17.02.2021, geändert am 08.06.2021 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Bebauungsplan Haunshofen Ortskern der Gemeinde Wielenbach vom 12.09.2001 zuletzt geändert am 18.10.2018 wird wie folgt geändert:
 1. Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich der Änderung durch den beiliegenden Planteil ersetzt.
 2. Für den Geltungsbereich der Änderung werden die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen durch Planzeichen durch folgende textlichen Festsetzungen und Planzeichen ersetzt:

§ 2

Festsetzungen durch Text

1. **Erhaltung des Ortsbilds gemäß § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB**
 - 1.1 Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und das Landschaftsbild des Ortsteils Haunshofen prägen und von städtebaulicher Bedeutung sind (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Bereiche sind mit dem Buchstaben E gekennzeichnet.

- 1.2 Im Bereich des Erhaltungsbereiches, bedürfen der Abbruch, die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.
- 1.3 Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Haunshofen - Ortskern“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Haunshofen mit folgenden Flurnummern:
3, 3/1, 5, 7, 9, 9/2, 13/2 12 Teilfl., 16, 18, 19, 20, 26, 28, 29, 30 Teilfl., 32, 33 Teilfl., 36, 38, 40, 40/1 Teilfl., 41 Teilfl., 42, 42/1, 822, 44, 45, 48, 50, 52/1, 52, 54, 56, 56/1, 58/1, 58, 58/2, 56/2, 60, 60/2, 60/3 Teilfl., 62, 64, 65, 65/1, 65/2, 65/3, 72, 73/4, 74, 77/1 Teilfl., 77/2, 530/2, 530 Teilfl., 529 Teilfl.

2. Art der Nutzung

- 2.1 Der Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Die unter § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

3. Bauweise

- 3.1 Für den Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt.
Grenznahe oder Grenzständige Althofstellen, die mit einer Baulinie versehen sind, müssen bei Um- oder Ersatzbauten an der gleichen Stelle errichtet werden bzw. an der Stelle die durch die Baulinie festgesetzt ist.
Die Baulinien definieren die Länge und Breite der Althofstellen. Die Länge der zwingenden Bebauung an der, nicht parallel zur Hauptstraße verlaufenden, Baulinie darf ausnahmsweise auf mindestens 30 m reduziert werden.
Sofern die bestehende Althofstelle kürzer als 30 m ist, ist mindestens die vorhandene Gebäudelänge wiederherzustellen.
- 3.2 Anbaufreie Zone
Innerhalb der festgesetzten anbaufreien Zone ist die Errichtung von Gebäuden, Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebengebäuden unzulässig.

4. Anzahl der Wohneinheiten, Abstandsflächen

- 4.1 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zugelassen.
Bei Grundstücken, deren Grundstücksgröße über den Geltungsbereich hinausragen gilt die Teilfläche die durch den Geltungsbereich begrenzt wird.
Ausgenommen hierzu ist die Fl.Nr. 42, Schulstraße 1 (ehemaliges Schulgebäude). Hier können ohne Bezug zur Grundstücksfläche 6 Sozialwohnungen errichtet werden.
- 4.2 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden im Bereich der Ordnungsziffer ①
Im Bereich der Ordnungsziffer ① ist je angefangene 550 m² eine Wohneinheit zulässig.

4.3 Bereich Althofstelle (A)

Bei Umbau, Anbau, Ersatzbau von (ehem.) landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen, sog. Althofstellen (A) wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 6 begrenzt. Ferienwohnungen sind hierbei in der maximalen Anzahl beinhaltet.

Als Althofstelle gilt das zusammenhängende Hauptgebäude mit Wohnteil der Hofstelle, Stall und Tenne. Untergeordnete Anbauten wie z.B. Schuppen, Garagen, Milchkammern, Silos, Remisen, Holzlegen, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptbaumasse der Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnnutzung.

- 4.6 Die Satzung über von Art. 6 der BayBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Wielenbach (Abstandsflächensatzung) ist zu beachten.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Gebäudetyp und Baukörpergrundform

Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig. Reihenhäuser und Doppelhäuser sind ausgeschlossen.

Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle ist die Grundform des Bestandes (Einfirsthof, Winkelhof etc.) zu erhalten. Die Proportionen sind beizubehalten. Für alle Gebäude im Geltungsbereich gilt grundsätzlich: Die Traufseite des Gebäudes muss mind. 1/5 länger sein als die Giebelbreite.

5.2 Dachform

Bei Um- oder Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle ist die Dachform und Neigung des Bestandes beizubehalten. Als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude wird Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung von Neubauten ist auf die bestehende Nachbarbebauung abzustimmen. Dabei sind entweder flachgeneigte Satteldächer mit Neigung von 24° - 27° oder steilere Satteldächer mit Neigung von 35° - 42° zu verwenden.

5.3 Fassadengestaltung

Fassaden sind zu verputzen und in lichten Farbtönen zu streichen. Ortsuntypische Farbtöne, wie blau, rot, braun, dunkelgrün, sind unzulässig. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel zulässig.

Bei Um- oder Ersatzbauten von (Alt-)Hofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, dass eine optische Gliederung in Wohnteil und (ehem.) Tennenteil ablesbar bleibt. D.h. zwischen 50 und 75 % des Obergeschosses müssen traufseitig mit einem senkrechten Holzmantel verkleidet werden. Das Obergeschoß der Giebelseite mit Giebeldreieck der ehemaligen Tennenseite ist ebenfalls mit einem senkrechten Holzmantel zu verkleiden.

Fassaden sind grundsätzlich als Lochfassaden auszuführen. Hauseingangstüren sind ortstypisch auszubilden. Reine Metall oder Alukonstruktionen sind ausgeschlossen.

Fensteröffnungen über 1 m² (Rohbaulichtmaß) sind in einem stehenden Format auszuführen und durch mind. 1 senkrechte Mittelsprosse zu gliedern.

Glasbausteinöffnungen sind unzulässig.

5.4. Dachflächen/Dachgauben

Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken.

Auch für alle Nichtwohngebäude (Garagen, Schuppen, Gerätehäuser, gewerbliche Bauten, landwirtschaftliche Gebäude, Nebengebäude etc.) werden Satteldächer mit einer Mindestneigung von 18° zwingend festgesetzt. Die Dachneigung ist auf die Hauptgebäude abzustimmen. Pultdächer für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Firstseite an ein höheres Hauptgebäude angebaut wird. Dachgauben sind nur für Wohngebäude über 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit einer max. Außenbreite von 2,00 m und einer Firsthöhe von max. 2,50 m (Fensterstock-UK bis Gaubenfirst-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben muss zueinander und zum Ortgang mind. 2,50 m betragen.

Gauben sind mit Satteldächern auszuführen.

5.5 Vorhäusl, Eingangsüberdachung

Die Verwendung von farbigen oder transparenten Kunststoffplatten sowie Leichtmetallkonstruktionen wird untersagt. Für Eingangsüberdachungen/Vorhäusl sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farbloses Glas, Dachplatten etc. zu verwenden. Betonkragplatten und Glasbausteine sind nicht gestattet.

5.6 Gebäudesockel

5.6.1 Gebäudesockel sind möglichst niedrig und dezent als Putzsockel zu gestalten.

Verkleidungen von Gebäudesockeln, Hauseingängen, Schaufenstern etc. sowie Einfassungen derselben mit Klinkerriemchen, Mosaiksteinen, Fliesen etc. sind unzulässig.

5.6.2 Hauseingangsstufen, Terrassenflächen etc. sind mit unglasierten rauen Materialien zu belegen bzw. zu errichten (Tonziegel, Spaltplatten, Granit, Naturstein, Holz, Betonstein) und im Farbton auf Fassade/Dach abzustimmen. Künstlich gefärbte Produkte sind unzulässig.

6. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Eine Grenzbebauung von Garagenbaukörpern ist nur im Rahmen des Art. 6 Abs. 9 BayBo zulässig.
- 6.2 Freistehende Garagen sind nur mit Satteldach zulässig. Eine Mindestdachneigung von 18 Grad ist einzuhalten.
- 6.3 Bei Nebenanlagen i. S des § 14 BauNVO die mit ihrer Längsseite parallel zum Straßenrand errichtet werden, wird ein Mindestabstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.
- 6.4 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung, soweit dieser Bebauungsplan keine anderweitige Regelung trifft.

7. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Kollektorflächen sind möglichst höhengleich in die Dachfläche zu integrieren.

8. Einzäunungen / Einfriedungen

- 8.1 Zufahrten vor Garagen bzw. Hofzufahrten sind in einer Tiefe von mind. 5,00 m als Stauraum von einer Einzäunung freizuhalten.
- 8.2 Einfriedungen sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nur als Zäune (senkrechte Holzlatten, sogenannte Staketenzäune), nicht höher als 1,00 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig. Haltepfosten sind in Holz- und Metallausführung zugelassen.

Zwischen den Grundstücken ist auch grüner Maschendraht, max. 1,20 m hoch, zulässig. Sockelmauern und Erdwälle sind nicht zulässig.

- 8.3 Um Durchschlupfmöglichkeiten für wildlebende Kleintiere (z.B. Igel) zu gewährleisten, ist durchgehend oder mindestens lückenweise ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten.
- 8.4 Geschlossene Mauern sind unzulässig. Geschlossene Hecken entlang der Straßenfront werden nicht gestattet. Sichtschutzwände aus Strohmatte, Kunststoffplatten etc. sind unzulässig.

9. Grünordnung

9.1 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Lagerflächen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBo in landschaftsgerechter Art und Weise als Grünflächen anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten.

9.2 Bäume und Sträucher

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der II. Wuchsordnung aus der Empfehlungsliste (unter § 3 Hinweise) in der Größe Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Darstellungen gebunden. Für Sträucher gilt ebenfalls die Empfehlungsliste, wobei die heimischen Sträucher einen Anteil von min. 80 % aufweisen sollen. Eine Kombination mit dorfgerichten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig.

9.3 Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden.

10. Schaufenster, Werbeanlagen

Schaufenster sind nur als Rahmenfenster mit Glasflächen bis max. 3 m² zulässig. Schaufenster sind in stehende Rechteckflächen zu gliedern. Schaufenster sind mit mind. 8 cm Außenlaibung einzubauen und müssen mind. 50 cm Sockelhöhe aufweisen.

Übereckschaufenster sind unzulässig. Zwischen Schaufenstern bzw. Ladentüren und Schaufenster muss mind. ein Mauerpfeiler von 0,50 m sein. Lauf- oder Blinklichtreklamen sind unzulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht gestattet: Werbeeinrichtungen über der Brüstungshöhe der OG-Fenster sind grundsätzlich unzulässig.

11. Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie Lagerflächen für Schrott und Sperrmüll sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Tanks für flüssige Stoffe sind im Freien nur unterirdisch zulässig.

§ 3

Hinweise

Für die Neuerrichtung von Wohneinheiten müssen die nachfolgenden Bedingungen erfüllbar sein

1. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen richtet sich nach § 34 BauGB, sofern die Festsetzungen zur Baulinie eingehalten werden
2. Das Baugrundstück muss in ausreichender Breite an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Die öffentliche Verkehrsfläche muss die für die Erschließung notwendige Breite aufweisen. (Zufahrtsmöglichkeit auch für Möbelwagen, Tankwagen. Feuerwehr etc.).
3. Die Wasserversorgung muss in ausreichender Menge und Qualität gesichert sein. Auch die Löschwasserversorgung muss in zumutbarer Nähe durch Hydranten, Gewässer etc. möglich sein.
4. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigungsmöglichkeit muss vorhanden sein (Kanalanschluss bzw. Versickerungs- oder Verrieselungsmöglichkeit).
5. Sonstige gesetzliche Bauvorschriften dürfen dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen (Abstandsflächen, Brandschutz, Immissionsschutz, Naturschutz, Denkmalschutz, Leitungsrechte usw.).
6. Bestehen bereits mehr Wohnungen als zulässig sind, so haben diese Bestandsschutz.
7. Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8. Zur Minderung der Auswirkungen des Verkehrslärms infolge der WM 28 wird empfohlen, bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen bis zu einem Abstand von 15 m zur Straßenmitte für übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer u.ä.) 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) verwiesen
9. 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 zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

10. Eingrünung

Vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.

Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Die mit „*“ gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FOVG)

Beispielliste

Heimische Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Betula pendula	Weiß-Birke*
Fagus sylvatica	Rot-Buche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde*
Tilia cordata	Winter-Linde*

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

Heimische Bäume II. Ordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche*
Prunus avium	Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

Obstgehölze:

Äpfel: Jakob Fischer, Schöner von Herrnhut, Schöner von Nordhausen, Gravensteiner, Steeb's Unerreicht, Jakob Lebel, Lohrer Rambur, Zuccamaglio Rette, Zabergäurenette, Wöbers Rambur, Beutelsbacher Rambur, Signe Tillisch, Ontario, Freiherr von Berlepsch, Discovery, Alkmene , Gloster 69

Birne: Gräfin von Paris, Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Lebruns Butterbirne, Dr. Jules Gujot, Minister Dr. Lucius, Gute Graue, Gute Luise, Bosc's Flaschenbirne, Madame Verte, Conference, Harrow Sweet, Harrow Delight

Zwetschge: Katinka, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge

Pflanzgüte: Hochstamm 3 x v. m.B. StU 10-12

Heimische Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen, wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

Das Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten:
Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen;
Standort, Art und Größen der Bepflanzung; bestehende und zukünftige Höhen.

Wielenbach, den 10.09.2021

Harald Mansi
1. Bürgermeister

