



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) folgende erste Satzung zur Änderung der Satzung des Bebauungsplanes „Ortskern Haunshofen“.

A) Festsetzungen

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Je vollendete 550 m² Grundstücksfläche ist in Wohngebäuden eine Wohneinheit zulässig.
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 6 festgesetzt.
Hinweis:
Bestehen bereits mehr Wohnungen als zulässig sind, so haben diese Bestandsschutz.
- 3. Bauweise, Baugrenzen
- 3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 3.2 Baulinie

- 4. Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken
Für Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² festgesetzt.
- 5. Grünordnung
- 5.1 Pflanzangebot:
Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- 6. Gestalterische Festsetzungen
- 6.1 Baukörpergrundform:
Die Traufseite des Gebäudes muss mind. 1/5 länger als ihre Giebelseite sein.
- 6.2 Fassadengestaltung
Fassaden sind als Putz- und/oder Holzfassade zu gestalten.
- 6.3 Firstrichtung (zwingend)
- 6.4 Dachform und -neigung:
6.4.1 Es sind nur Satteldächer zulässig
6.4.2 Es sind nur Dachneigungen von 24 - 27 ° und 35 - 42 ° zulässig.
- 6.5 Dachformen/ Dachgauben
Alle Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbönen einzudecken.
Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit max. Außenbreite von 2,00 m und einer Firshöhe von max. 2,50 m (Fensterstock- UK bis Gaubenfirst- OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben muss mind. 2,50 m betragen.

- 7. Einfriedungen:
Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,25 m beschränkt.
- 8. Stellplätze
Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile sind nicht zulässig.
- 9. Maßzahl in Metern, z.B. 5,00 m
- 10. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 letzter Halbsatz).

B) Hinweise

- 1. bestehende Flurstücksgrenzen
- 2. bestehendes Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer
- 3. Flurstücksnummer
- 4. zusammengehörige Flurstücke (gleicher Eigentümer)
- 5. Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art. 8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
- 6. Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei Baumaßnahmen im Hangbereich sind Vorkehrungen gegen wild abfließendes Niederschlagswasser zu treffen.
- 7. Pflanzabstände:
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

- 8. Bodenversiegelung:
Es wird empfohlen, befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren, die Oberflächen wasserdurchlässig auszubilden und Teer- und Asphaltfläche auf den Privatgrundstücken zu vermeiden.
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (FWFreiV) ist zu beachten.
- 9. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- 10. Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)
- 11. Immissionsschutz:
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) von 01.04.89 verwiesen.
- Vermerk:**
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortskern Haunshofen“ sind für den Teilbereich des einfachen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ gültig.

Verfahrensvermerke

- 1. Änderungsbeschluss am 27.05.2003
 - 2. Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 04.07.03 bis 04.07.03 gegeben (§13 Nr. 2 BauGB)
 - 3. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt vom 04.07.03 bis 04.07.03 (§ 13 Nr. 3 BauGB)
 - 4. Satzungsbeschluss am 15.07.2003 (§ 10 BauGB)
- Wielenbach, 05.08.2003
- Steigenberger*
Steigenberger
Erster Bürgermeister
- Wielenbach, 05.08.2003
- Steigenberger*
Steigenberger
Erster Bürgermeister
- 5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 04.08.03 durch Aushang vom 04.08.03 bis 29.08.03 (§ 10 BauGB)
 - 6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 06.08.2003

Ausf. Bauamt

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

"ORTSKERN HAUNSHOFEN Erste Änderung"

GEMEINDE WIELENBACH

LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU

