

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier 2
- zul GR_{max} 130m² höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne Garagen und Nebengebäude, hier 130 m²
- I + D Haustyp: Erdgeschoss + Dachgeschoss (als Vollgeschoss zulässig), Kniestockhöhe über dem Erdgeschoss maximal 1,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- I + U Haustyp: Erdgeschoss + Untergeschoss (als Vollgeschoss zulässig), Kniestockhöhe über dem Erdgeschoss nicht zulässig, nur Doppelpfette bis max. 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand gestattet.
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Fläche für Versorgungsanlagen, hier Wasserversorgung
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
- zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine La- gefestsetzung
- zwingend zu erhaltender Baumbestand, die DIN 18920 ist zu beachten
- Spielplatz, bis 12 Jahre
- 60 Grundrissorientierung: Übergeordnete Räume (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) im Dachgeschoss nur mit einem zum Lüften geeigneten (stehenden) Fenster nach Norden, Süden oder Westen gestattet.
- 1 Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche, hier 1
- Hauptfirstrichtung
- SD Satteldach
- DN 22-27° Dachneigung, hier 22 - 27°
- 15 Maßzahl in Metern, hier 15
- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze
- Parzellierungsvorschlag
- 646 Höhenlinie mit Meterangabe, bezogen auf Normal Null (NN), hier 646 m NN
- OK 638 Höhenkote Oberkante Straßenbelag, bezogen auf Normal Null (NN), hier 638 m NN
- 827 Flurstücknummer
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situa- tionierung der geplanten Baukörper
- LSG Von Bebauung freizuhaltende Fläche (Landschaftsschutzgebiet), einschließlich baulicher Anlagen nach Art. 69 BayBO (LSG-VO v. 25.03.85), ausgenommen Einfriedungen
- Vorhandener Trinkwasser-Hochbehälter

C) Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung

Die Bauflächen des Geltungsbereichs werden als Allg. Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. (9) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (GR) und die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp). Je Wohngebäude sind nicht mehr als die durch Planeintrag festgesetzten Wohneinheiten zulässig.

Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Einzelhaus (ohne Garage und Nebengebäude) wird auf max. 130 m², je Doppelhaushälfte 80 m² bzw. 100 m² als Höchstwert beschränkt.

3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße

Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite, beim Doppelhaus bezogen auf das Gesamtgebäude.

Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelhaus beträgt 600 m², je Doppelhaushälfte 350 m².

4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude (Einzelhäuser) sind mit einem 22 - 27° geneigten Satteldach auszuführen. Dachdeckung mit Dachziegeln o.ä. in naturrotem Farbton; bei Doppelhaushälften wird die Dachneigung einseitig mit 25° zwingend festgesetzt; die beiden Haushälften sind gestalterisch so aufeinander abzustimmen, daß mindestens eine Dachfläche auf gleicher Höhe durchlaufend ausgeführt wird. Quergiebel, Dachgauben und Dachanschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m² Glasfläche beschränkt. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 100 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.

5. Nebengebäude und Garagen

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze per Wohnung unterzubringen.

Garagen und Nebengebäude sind im Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich der ausgewiesenen von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen (Landschaftsschutzgebiet). Zur öffentl. Verkehrsfläche ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit geneigtem Satteldach. Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude bzw. Pultdach, an das Hauptgebäude firstseitig angebaut. Dachneigung 18 - 27°, zu errichten. Gemeinsame Grenzgaragen sind in Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Vor den Garagen bzw. Grundstückszufahrten ist ein mind. 3 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlich genutzten Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf.

6. Fassaden

Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig.

a) Balkonkonstruktionen sind in Holz auszuführen. Holzschalungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.

b) Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbrtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatte und Ornamentsteinen.

7. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzzäune (ausg. "Sichtzäun" s. Pkt. 9) ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hainchelzaun). Zwischenzäune sowie Zäune zu landw. genutzten Flächen können auch aus Maschendraht mit Rundseisensäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen. Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträu- chern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

8. Gartenflächen

a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, stand- ortstypischer Laubbau und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.

b) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremd- artigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Bu- che, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thu- jen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Land- schaftsbildes nicht zulässig.

c) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht be- schränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzab- stände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

9. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnmitte, freizuhal- ten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

10. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die ge- meindliche Abwasserbeseitigung zu entsorgen, das gesamte Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf den Bau- grundstücken versickert werden.

11. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversor- gung anzuschließen.

12. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorder- frontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

13. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Auf- stellung von Weibelehgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

14. Stützmauern

Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken bis zu einer sichtbaren Höhe von 120 cm zulässig. Als sichtbare Mate- rialien sind nur Naturstein (z.B. Zyklopen - Trocken- mauerwerk), Holz (z.B. Palisaden) oder an der Oberfläche strukturierter Beton (gestockt, gespritzt, bossiert) zu- lässig. Stützmauern sind zu bepflanzen (hängend) oder zu beranken (selbstklimmend).

15. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO Anwendung.

16. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Rohboden Erdgeschoss darf an der ungünstig- sten Stelle des Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaus) nicht mehr als 100 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Aufschüttungen sind unzulässig.

D) Hinweise

1. Bestehende Gebäude

Die bestehenden Gebäude auf Flur-Nr. 825/1, 825/2, 825/3 und 825/4 weichen teilweise hinsichtlich Haustyp bzw. Dachform von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab; hierfür besteht Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigung.

2. Stauraum vor der Garage als Stellplatz

Stauräume ab 5 m Tiefe vor der Garage können als notwen- digen Stellplatz angerechnet werden.

3. Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,28 kN/m² waagrech- ter Grundfläche anzusetzen.

4. Ortsrandeingrünung

Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubbäumen und Sträu- chern zu erfolgen. Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung ist mit der Einreichung der Bauvorlagen bei der Gemeinde Sicherheitsleistung in Form einer Bankbürgschaft in ei- ner für den Einzelfall festzulegenden Höhe zu erbringen.

5. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengitterstei- ne, Pflasterung oder Kiesschüttung) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

Präambel

Die Gemeinde Wielembach erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) sowie des Maßnahmengesetzes (MaßNG)/Wohnungsbauerleichterungsgesetz (Wo- bauErlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ~~im Rahmen der öffentl. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB~~ durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung darge- legt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörte- rung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 20.08.1996 gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.05.1997 bis 03.06.1997 in der Gemeindeverwaltung Wielembach öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Wielembach hat mit Beschluß vom 16.12.1997 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlos- sen.

Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 05.02.1998 gem. § 1 Abs.2 BauGB-Maßnahm. genehmigt. Az. 630-2, 39,40 Ba/Rg,

Weilheim, 30. April 1998
Landratsamt Weilheim-Schongau
i.A.

Seitz
Obereiner
Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 15.04.1998 durch öffentliche Aushang gem. § 12 BauGB be- kanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.
Wielembach, 14.04.1998

K. Steigenberger
1. Bürgermeister



- PLANUNGSSTAND ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNG

GEÄNDERT/ ERGANZT: AL 29.7.1996
AL 14.1.1997
06.03.1998
(Einarbeitung der Genehmigungsaufgaben)
Nadler



HAUNSHOFEN-SÜD

GEMEINDE WIELENBACH
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
WEILHEIM I. OB., 14. 1996

i.A.
gez.
ALBRECHT

Bebauungsplan "Haunshofen Süd"
Gemeinde Wielenbach
Landkreis Weilheim-Schongau

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Gemeinde Wielenbach liegt für den Ortsteil Haunshofen ein genehmigter Flächennutzungsplan vor, für den derzeit das Änderungsverfahren durchgeführt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als landwirtsch. Nutzfläche ausgewiesen.
- 1.2 Ziel des Bebauungsplanes ist die Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung, der Bebauungsplan wird deshalb nach dem Maßnahmen- bzw. Wohnungsbauerleichterungsgesetz zum BauGB aufgestellt. Durch die geplante bauliche Nutzung wird der Wohnanteil im Geltungsbereich überwiegen, das Maßnahmengesetz ist daher anwendbar.
- 1.3 Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Wielenbach am 11.07.95 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Auftrag zur Ausarbeitung des Planentwurfes wurde der Kreisplanungsstelle erteilt.

II. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Das Baugebiet liegt im südwestlichen Teil des Ortsteils Haunshofen, östlich der Wettersteinstraße sowie westlich der Hauptstraße (Kreisstraße WM 28).
- 2.2 Im Norden grenzt die Ortsbebauung unmittelbar an, im Norden, Westen und Süden landwirtschaftliche Nutzfläche.
- 2.3 Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,281 ha. Das Gelände ist im westl. Bereich relativ eben, im östl. Bereich ca. 7 m nach Westen geneigt.
- 2.4 Erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich auf Fl.Nr. 826 (ehem. Wasser-Hochbehälter) vorhanden.
- 2.5 Im westl. Teil des Geltungsbereichs wurden auf Flur-Nr. 825/1, 825/2, 825/3 und 825/4 4 Einzelhäuser mit Nebengebäuden errichtet.

....

- 2.6 Südlich und westlich des Geltungsbereiches befindet sich das vom Landkreis Weilheim-Schongau mit Verordnung v. 25.03.85 ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet "Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder".

III. Geplante bauliche Nutzung

- 3.1 Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 3.2 Das Maß der baul. Nutzung wird festgesetzt durch die maximale zulässige Grundfläche (zul. GR max.) sowie durch die Zahl der Vollgeschoße (I + D, I + U).

Um die dörfliche Struktur zu erhalten, sowie eventuellen Fehlentwicklungen (Kleinwohnungen als "Zweitwohnungen" mit allen Folgelasten für die Gemeinde) vorzubeugen, wird aus besonderen städtebaul. Gründen (§ 1 BauNVO (9)) durch Festsetzung der höchstzul. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden/Parzelle eine zu dichte Wohnnutzung mit Kleinwohnungen vermieden.

- 3.3 Im südl. u. östl. Bereich werden im "Einheimischenmodell" 5 Einzelhäuser (Grundstücksgrößen ca. 600 - 800 m²), zweigeschoßig (I + D) sowie im nördl. Bereich 4 Doppelhaushälften (Grundstücksgröße ca. 380 - 450 m²), zweigeschoßig (I + D bzw. I + U) konzipiert.

Baudichte sowie Parzellen wurden zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs nach den Vorstellungen der Gemeinde geplant.

- 3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung der Baugrenzen geregelt. Ziel ist die Freihaltung der Vorgartenbereiche sowie der Schutzfläche "LSG" (Landschaftsschutzgebiet) von massiver Bebauung.

Garagen und Nebengebäude sind ausdrücklich außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht im Bereich der Landschaftsschutzgebietsfläche zulässig; die befestigten Flächen (Zufahrten) sollen auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden.

- 3.5 Die Baukörper sind bis zu II-geschossig (I + D, I + U) mit Satteldach, Dachneigung 22 - 27° zulässig, für die Doppelhaushälften wird die Dachneigung einheitlich auf 25° festgesetzt.
- 3.6 Für die Einzelhäuser und Doppelhaushälften ist jeweils 1 Garagengebäude angeordnet.

- 3.7 Die Höhenlage der Gebäude ist der Hanglage entsprechend auszumitteln, d. h. Abgrabungen bergseitig bis zu einer Stützmauerhöhe von 120 cm, "Sockelgeschoß" talseitig bis 100 cm mit der Möglichkeit der natürl. Belichtung des Kellergeschoßes.
- 3.8 Die Verkehrsflächen sind weitgehend vorhanden, die Stichstraße (Karwendelstraße) wird nach Osten verlängert und mit dem nördl. liegenden Wendeplatz (Schulstraße) verbunden.
- 3.9 Dichte im Geltungsbereich

Flächenverteilung:

Nettobauland	ca. 0,886 ha
Verkehrs- und Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,396 ha

Geltungsbereich	ca. 1,281 ha
-----------------	--------------

Einwohner

13 Parzellen mit max. 2 Wo = 26 Wo x 3 Pers.
= 78 Einwohner

78 Einw. auf 0,886 ha entsprechen 88 Einwohner/ha.
(Nettodichte)

IV. Erschließung

- 4.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über die Wettersteinstr. im Westen, die Karwendelstr. im Süden, die Verlängerung der Karwendelstraße nach Osten sowie die Verlängerung der Schulstraße nach Süden.
- 4.2 Die Stromversorgung erfolgt von Seiten der ISAR-AMPERWERKE AG.
- 4.3 Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.
- 4.4 Abwässer werden über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.

V. Immissionsschutz

- 5.1 Für die Bebauung entlang der Kreisstraße WM 28 (Hauptstraße) wird für die nordöstlichste Parzelle "Grundrißorientierung" (GO) festgesetzt.
- 5.2 Durch die in Pkt. 5.1 genannte Maßnahme werden schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden.

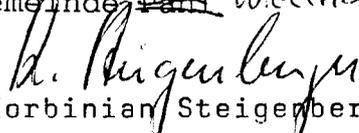
VI. Naturschutz

- 6.1 Der Geltungsbereich beinhaltet eine Teilfläche des vom Landkreis Weilheim-Schongau mit Verordnung vom 25.03.85 festgelegten Landschaftsschutzgebietes "Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder"
- 6.2 Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die von Bebauung freizuhaltende Fläche (Landschaftsschutzgebiet) gesichert.

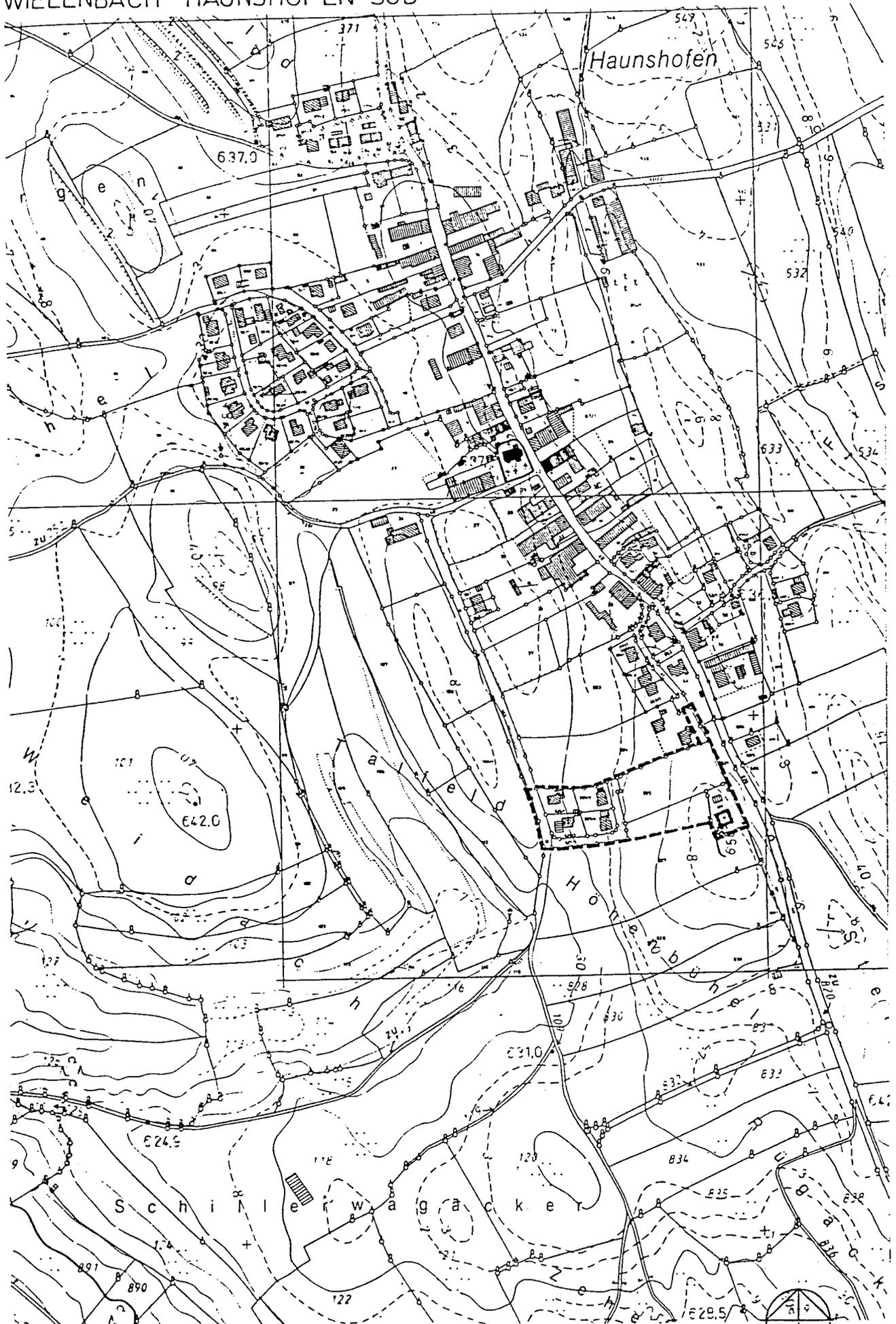
Aufgestellt:
Weilheim, 14.01.97
- Kreisplanungsstelle -
I.A.


Albrecht

04. 1998
Wielenbach, den
Gemeinde Pahl Wielenbach

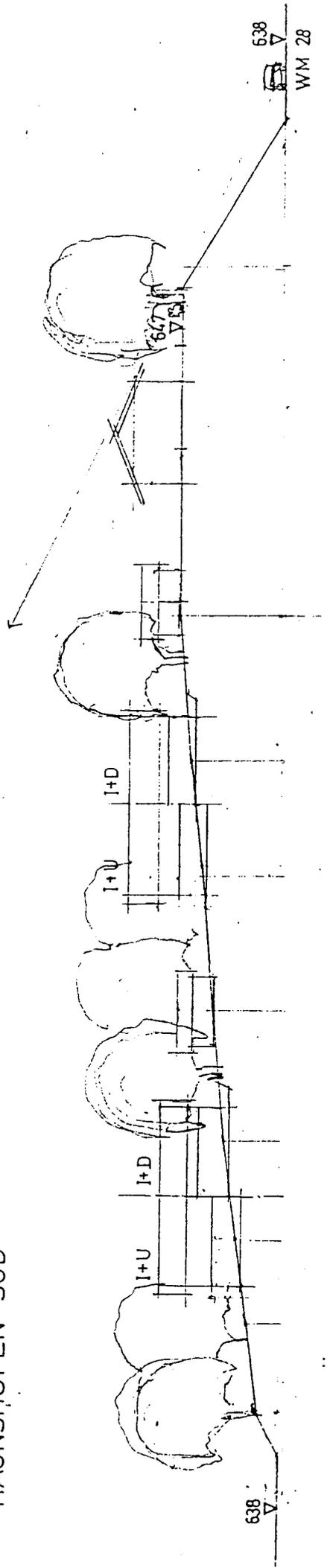

Korbinian Steigenberger
.....
1. Bürgermeister

WIELENBACH * HAUNSHOFEN-SÜD *

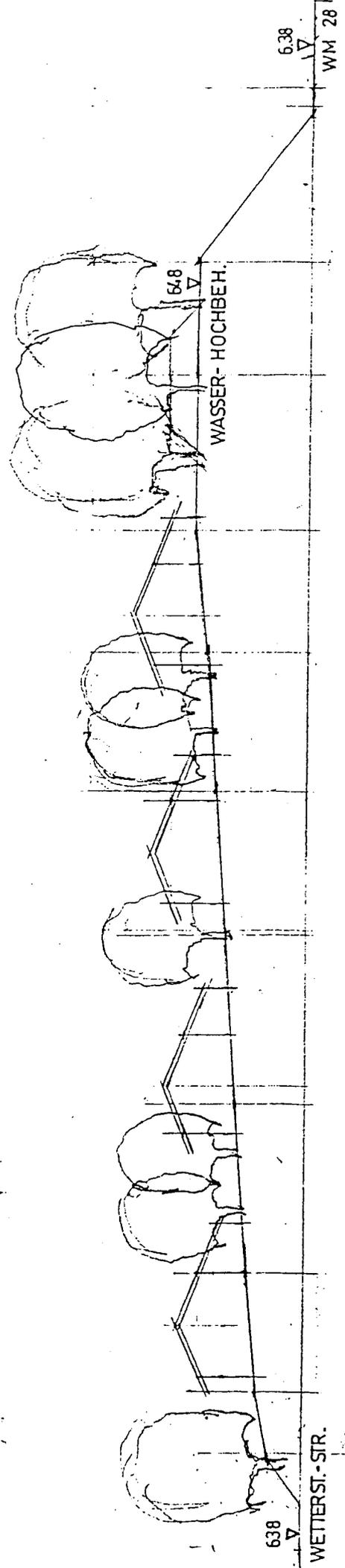


ÜBERSICHT LAGEPLAN M 1: 5000

HAUNSHOFEN - SÜD



NÖRDL. ZEILE



SÜDL. ZEILE

SKIZZE. "SCHEMASCHNITTE" M 1 : 500