



**A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- GR max. 130 m² höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne Garagen und Nebengebäude
- Grenze des Geltungsbereiches
- WH max. Für die Hauptgebäude ist eine Wandhöhe von max. 5,00 m, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bis Unterkannte Sparren an der Außenseite der Außenwand, zulässig.
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentlicher Feld- und Waldweg
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- SD Satteldach
- DN 27-35° Dachneigung, z.B. 27-35°
- +5+ Maßzahl in Metern, z.B. 5,0
- Fläche für Ortsrandeingerünung mit Bepflanzung

**B) Zeichenerklärung für die Hinweise**

- bestehende Flurstücksgrenze
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- 602/2 Flurstücknummer
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper

**Präambel**

Die Gemeinde Wielenbach 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) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**C) Festsetzung durch Text**

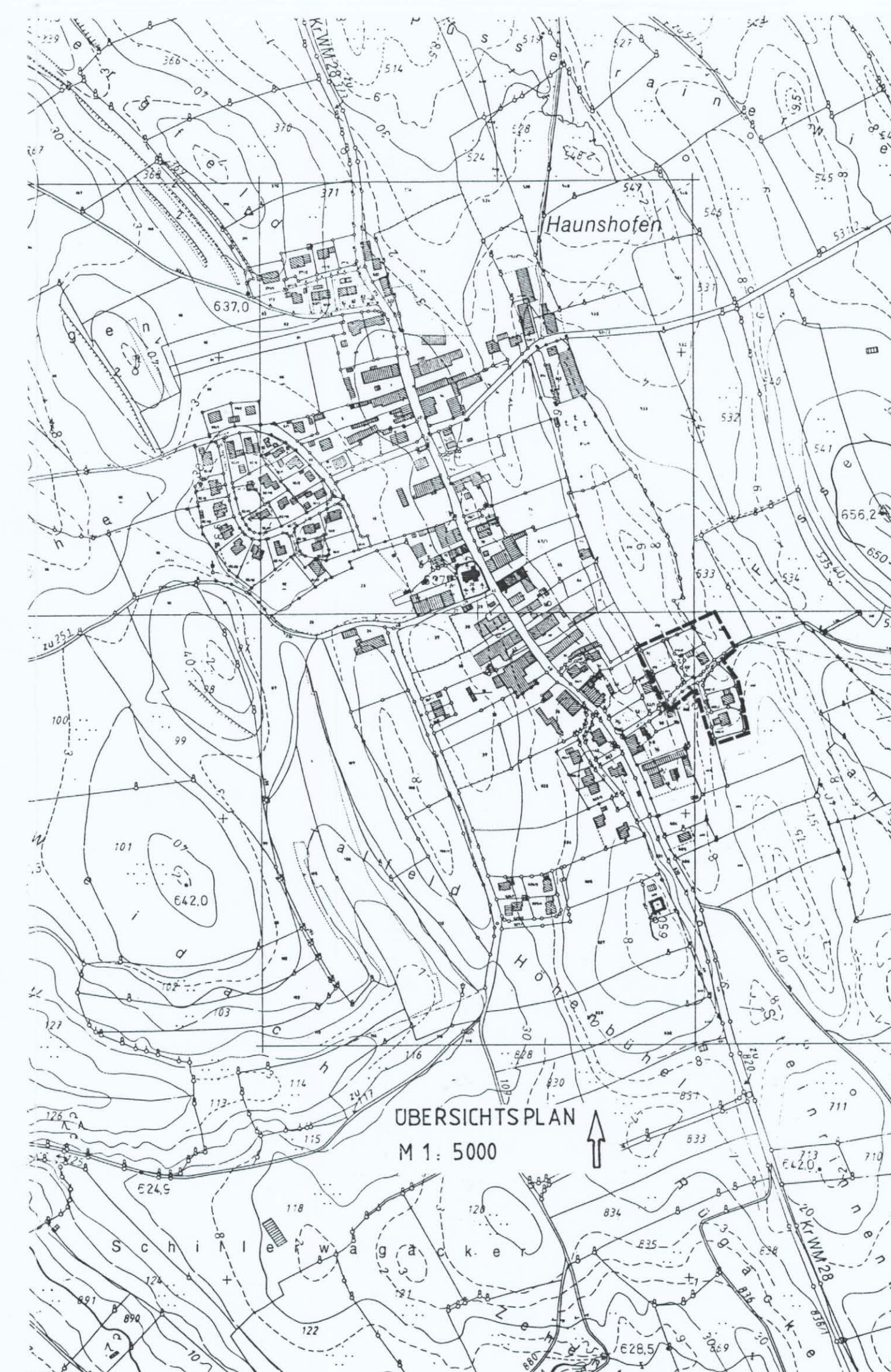
1. Art der Nutzung  
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
2. Maß der Nutzung  
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (zul. GR max.) und die Wandhöhe. Je Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Einzelhaus (ohne Garage und Nebengebäude) wird auf 130 m² als Höchstwert beschränkt.

3. Grundform und Mindestgrundstücksgröße  
Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m².
4. Dachform (Hauptgebäude)  
Die Hauptgebäude sind mit einem 27 - 35° geneigten Satteldach auszuführen, Dachdeckung mit Dachziegeln in naturrotem Farbton. Dachgauben (allseitig von Dachfläche umgeben) und Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind nur bei einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Höchstbreite von Gauben wird auf 1,50 m begrenzt. Dachneigung und Dachdeckung sowie Trauf- und Ortgangsgebildung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenster, zum Zwerchgiebel sowie zwischen Dachgauben untereinander, muß mindestens 1,50 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von stehenden Gauben, Zwerch- und Quergiebeln muß mindesten 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Je Gebäude ist maximal eine Dachgaube je Dachseite und je ein Zwerchgiebel zulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m² Glasfläche beschränkt. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 80 cm vorzusehen. Kasten-gesimse sind unzulässig.
5. Nebengebäude und Garagen  
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze unterzubringen. Garagen und Nebengebäude sind im Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, zur öffentlichen 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 27 - 35°, zu errichten. Gemeinsame Grenzgaragen sind in der Dachneigung aufeinander abzustimmen.
6. Fassaden  
Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig. Die Farbgebung der Putzfassaden hat in hellen Tönen zu erfolgen. Grelle Töne sind untersagt.  
a) Balkonkonstruktionen sind in Holz auszuführen.

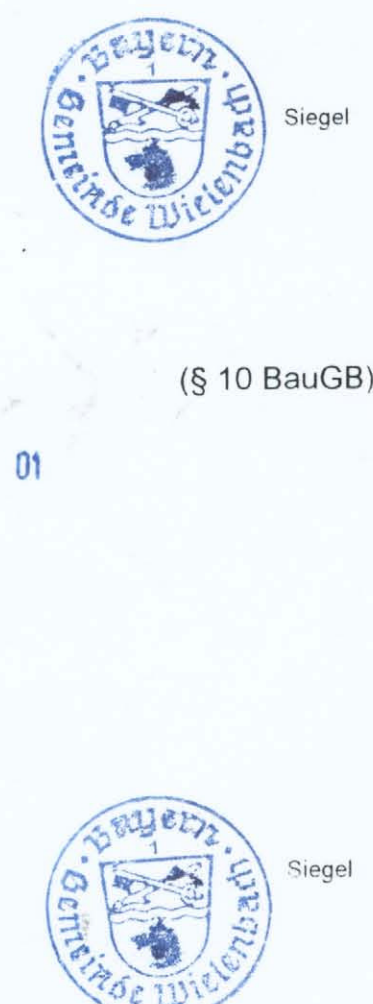
- b) Zyklopmauerwerk, sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatte und Ornamentsteinen.
7. Einfriedungen  
Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzzaune (ausgenommen „Sichtdreieck“ siehe Punkt 9) ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanichelzaun). Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht mit Runden eisensäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßen-zäunen anzupassen. Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig. Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.
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 mindestens ein heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.  
b. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt.
9. Ortsrandeingerünung  
Im Bereich der Eingrünungsstreifen sind Büsche und Bäume gruppenartig zu pflanzen. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen.
10. Lagern, Abstellen etc.  
Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

11. Abstandsflächen  
Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO Anwendung.
12. Höhenlage der Gebäude  
Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß darf an der ungünstigsten Stelle des Gebäudes auf den Fl.Nrn. 533/T und 810/2 nicht mehr als 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- D) Hinweise  
1. Bestehende Gebäude  
Die bestehenden Gebäude weichen teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab; hierfür besteht Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigung.  
2. Schneelast  
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,03 kN/m² waagrecht Grundfläche anzusetzen.  
3. Bodenversiegelung  
Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesschüttung) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.  
4. Versickerung von Niederschlagswasser  
Mit Einreichung der Bauunterlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen.  
5. Grenzabstände  
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.  
6. Abwasserbeseitigung  
Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die Kanalisation des Abwasserzweckverbandes zu entsorgen, das gesamte Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf den Baugrundstücken versickert werden.

7. Wasserversorgung  
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.  
**Mit Rechtsverbindlichkeit der Überarbeitung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan "Haunshofen Waldstraße" mit Ausnahme der für die Fl.Nr. 603/T getroffenen Festsetzung als öffentliche Grünfläche - Spielplatz in seiner bisherigen Fassung aufgehoben.**



- Verfahrensvermerke**
1. Aufstellungsbeschluß am 25.01.00
  2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 09.10.00 bis 03.11.00 (§ 3 Abs.1 BauGB)
  3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 09.10.00 bis 03.11.00 (§ 4 Abs.1 BauGB)
  4. Öffentliche Auslegung vom 08.05.01 bis 15.05.01 (§ 3 Abs.2 BauGB)
  5. Satzungsbeschluß am 10.07.01 (§ 10 BauGB)
- Wielenbach, den 11.07.01  
(Ort, Datum)  
K. Steigenberger  
1. Bürgermeister
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom bis bzw. am 12.07.01 (§ 10 BauGB)
7. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 12.07.01
- Wielenbach, den 11.07.01  
(Ort, Datum)  
K. Steigenberger  
1. Bürgermeister



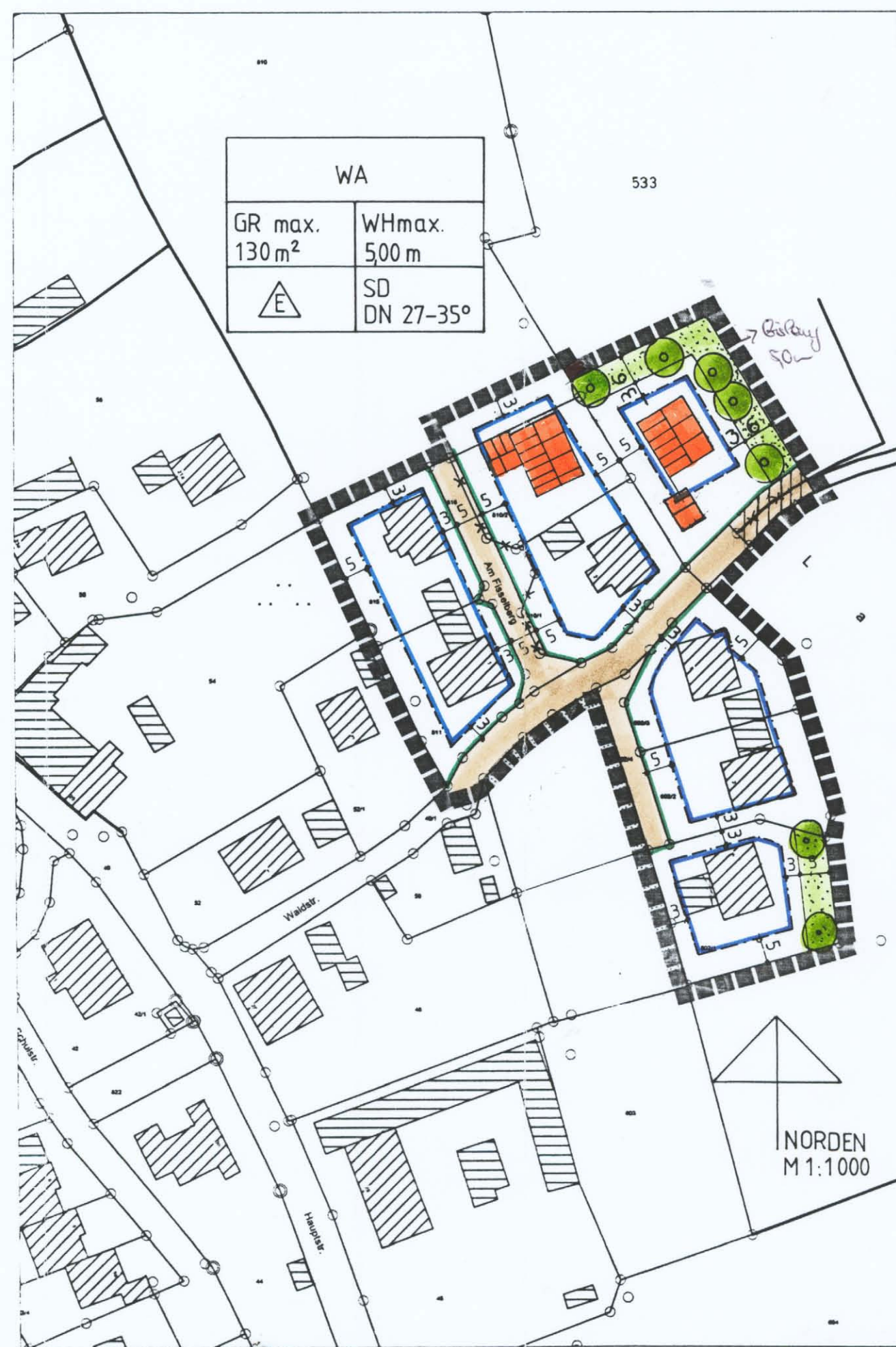
**BEBAUUNGSPLAN M 1:1000**  
**HAUNSHOFEN-WALDSTRASSE, NEUBEARBEITUNG UND ERWEITERUNG**  
**GEMEINDE WIELENBACH**  
**LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU**

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

Planfertiger: Kreisplanungsstelle Landratsamt Weilheim-Schongau I.A.  
Datum: 09.03.2000  
geändert: 18.09.2000  
11.04.2001

Nadler

neu off. bisl.



**B) Zeichenerklärung für die Hinweise**

- bestehende Flurstücksgrenze
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- 602/2 Flurstücknummer
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper

**Präambel**

Die Gemeinde Wielenbach 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) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**C) Festsetzung durch Text**

1. **Art der Nutzung**  
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) 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 höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (zul. GR max.) und die Wandhöhe. Je Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.  
Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Einzelhaus (ohne Garage und Nebengebäude) wird auf 130 m² als Höchstwert beschränkt.

**A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- GR max. 130 m² höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne Garagen und Nebengebäude
- Grenze des Geltungsbereiches
- WH max. Für die Hauptgebäude ist eine Wandhöhe von max. 5,00 m, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bis Unterkannte Sparren an der Außenseite der Außenwand, zulässig.
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentlicher Feld- und Waldweg
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- SD Satteldach
- DN 27-35° Dachneigung, z.B. 27-35°
- Maßzahl in Metern, z.B. 5,0
- Fläche für Ortsrandeingerünung mit Bepflanzung

3. **Grundform und Mindestgrundstücksgröße**  
Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite.  
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m².
4. **Dachform (Hauptgebäude)**  
Die Hauptgebäude sind mit einem 27 - 35° geneigten Satteldach auszuführen, Dachdeckung mit Dachziegeln in naturrotem Farbton.  
Dachgauben (allseitig von Dachfläche umgeben) und Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind nur bei einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Höchstbreite von Gauben wird auf 1,50 m begrenzt. Dachneigung und Dachdeckung sowie Trauf- und Ortgangsgebildung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenster, zum Zwerchgiebel sowie zwischen Dachgauben untereinander, muß mindestens 1,50 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von stehenden Gauben, Zwerch- und Quergiebeln muß mindesten 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.  
Je Gebäude ist maximal eine Dachgaube je Dachseite und je ein Zwerchgiebel zulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m² Glasfläche beschränkt.  
Es sind allseits Dachüberstände von mind. 80 cm vorzusehen. Kasten-gesimse sind unzulässig.
5. **Nebengebäude und Garagen**  
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze unterzubringen.  
Garagen und Nebengebäude sind im Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, zur öffentlichen 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 27 - 35°, zu errichten. Gemeinsame Grenzgaragen sind in der Dachneigung aufeinander abzustimmen.
6. **Fassaden**  
Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig. Die Farbgebung der Putzfassaden hat in hellen Tönen zu erfolgen. Grelle Töne sind untersagt.  
a) Balkonkonstruktionen sind in Holz auszuführen.

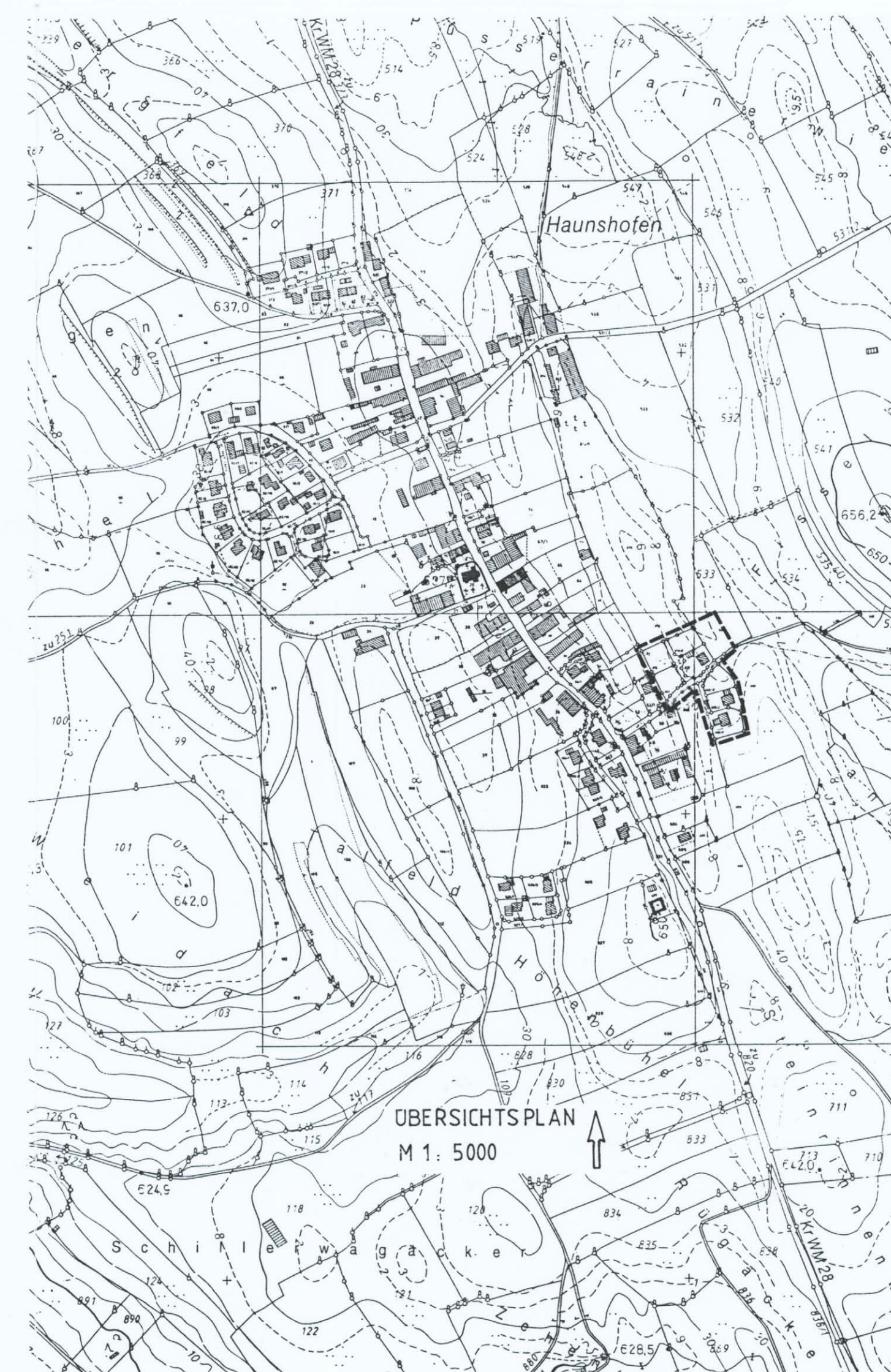
- b) Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatte und Ornamentsteinen.
7. **Einfriedungen**  
Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzzaune (ausgenommen „Sichtdreieck“ siehe Punkt 9) ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanichelzaun).  
Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht mit Runden eisensäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßen-zäunen anzupassen.  
Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.  
Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.
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 mindestens ein heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
  - b. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt.
9. **Ortsrandeingerünung**  
Im Bereich der Eingrünungsstreifen sind Büsche und Bäume gruppenartig zu pflanzen. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen.
10. **Lagern, Abstellen etc.**  
Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

11. **Abstandsflächen**  
Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO Anwendung.
12. **Höhenlage der Gebäude**  
Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß darf an der ungünstigsten Stelle des Gebäudes auf den Fl.Nrn. 533/T und 810/2 nicht mehr als 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- D) **Hinweise**
  1. **Bestehende Gebäude**  
Die bestehenden Gebäude weichen teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab; hierfür besteht Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigung.
  2. **Schneelast**  
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,03 kN/m² waagrechtter Grundfläche anzusetzen.
  3. **Bodenversiegelung**  
Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesschüttung) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.
  4. **Versickerung von Niederschlagswasser**  
Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen.
  5. **Grenzabstände**  
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
  6. **Abwasserbeseitigung**  
Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die Kanalisation des Abwasserzweckverbandes zu entsorgen, das gesamte Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf den Baugrundstücken versickert werden.

**7. Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Mit Rechtsverbindlichkeit der Überarbeitung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan "Haunshofen Waldstraße" mit Ausnahme der für die Fl.Nr. 603/T getroffenen Festsetzung als öffentliche Grünfläche - Spielplatz in seiner bisherigen Fassung aufgehoben.



**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluß am 25.01.00
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 09.10.00 bis 03.11.00 (§ 3 Abs.1 BauGB)
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 09.10.00 bis 03.11.00 (§ 4 Abs.1 BauGB)
4. Öffentliche Auslegung vom 08.05.01 bis 15.05.01 (§ 3 Abs.2 BauGB)
5. Satzungsbeschluß am 10.07.01 (§ 10 BauGB)

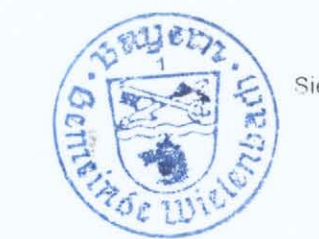
Wielenbach, den 11.07.01  
(Ort, Datum)  
K. Steigenberger  
1. Bürgermeister



6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom bis bzw. am 12.07.01 (§ 10 BauGB)

7. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 12.07.01

Wielenbach, den 11.07.01  
(Ort, Datum)  
K. Steigenberger  
1. Bürgermeister



frei off. bisl.

**BEBAUUNGSPLAN M 1:1000**  
**HAUNSHOFEN-WALDSTRASSE, NEUBEARBEITUNG UND ERWEITERUNG**  
**GEMEINDE WIELENBACH**  
**LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU**

- Entwurf
- Fachbehördenbeteiligung
- Öffentliche Auslegung
- Endfassungen

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

Datum: 09.03.2000  
geändert: 18.09.2000  
11.04.2001

**Bebauungsplan  
Haunshofen-Waldstraße, Neubearbeitung und Erweiterung  
Gemeinde Wielenbach  
Landkreis Weilheim-Schongau**

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

**A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

1. Die Gemeinde Wielenbach besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher einmal im förmlichen Verfahren geändert. Derzeit wird der gesamte Flächennutzungsplan neu bearbeitet. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
2. Für einen Großteil des Geltungsbereiches besteht bereits ein qualifizierter Bebauungsplan.

Dieser Bebauungsplan wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 27.07.1989 genehmigt und wurde von der Gemeinde Wielenbach am 14.12.1989 bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan soll nunmehr im Osten um eine Parzelle für Wohnbebauung erweitert werden. Im südwestlichen Teil wird eine kleinere private Grünfläche und eine kleine Wohnbauparzelle, aus dem Geltungsbereich herausgenommen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Haunshofen“ aufgenommen. Die Textfestsetzungen werden ebenfalls überarbeitet. Um die zusätzliche Bauparzelle im Osten verplanen zu können wird vor Abschluß der Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die zweite Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der ursprünglichen Fassung wieder als Allgemeines Wohngebiet und als Spielplatz (öffentliche Grünfläche) aufgestellt.

3. In seiner Sitzung am 25.01.2000 hat der Gemeinderat Wielenbach die Erweiterung und Neubearbeitung des Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches zu gewährleisten.

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

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

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Haunshofen. Der Geltungsbereich ist überwiegend mit kleineren Einzelhäusern bebaut.

Im Westen grenzt Dorfgebiet, im Norden, Osten und Süden landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 7800 m<sup>2</sup>.

Die Bebauung hat maximal 2 Vollgeschoße in Kniestockbauweise.

### **C) Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Planungserfordernis):**

Der Bebauungsplan soll neu bearbeitet und erweitert werden um einerseits Bauwünsche realisieren zu können und andererseits zwei kleinere Flächen herauszunehmen um diese dem Ortskernbebauungsplan zu integrieren. Desweiteren soll der Bebauungsplan rechtlich auf den neuesten Stand gebracht werden.

Um familienfreundliche Wohneinheiten mit größeren Flächen zu realisieren, wird die Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus auf zwei beschränkt. Der Einbau einer größeren Anzahl von Kleinwohnungen ist städtebaulich im Geltungsbereich nicht erwünscht. Die Infrastruktur der Gemeinde soll durch das Entstehen von Zweit- bzw. Ferienwohnungen in größerer Zahl nicht zusätzlich belastet werden. Ebenso soll sich die Verkehrsbelastung in Grenzen halten. Die bisher bestehenden Baugrenzen lassen dem Bauherrn nur sehr wenig Spielraum. Dies soll durch eine großzügigere Fassung der Bauräume geändert werden. Anträgen auf Änderung des Bebauungsplanes soll damit vorgebeugt werden.

Dies waren die Hauptgründe die die Gemeinde Wielenbach zur Aufstellung des Bebauungsplanes veranlaßt haben.

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

Die bestehende bauliche Nutzung wird im wesentlichen festgeschrieben. Geringfügige Erweiterungen sollen durch die großzügiger gefaßten Bauräume jedoch besser als bisher realisierbar sein. Einzelne Festsetzungen im Rahmen des Maßes der Nutzung wurden in anderer Weise geregelt. Anstelle einer Geschoß- und Grundflächenzahl wurde eine zulässige Grundfläche in Verbindung mit einer Bauhöhe (Wandhöhe) eingeführt. Dies ermöglicht für den Bauherrn mehr Spielraum bei der Gestaltung der Baukörper. Für die Erweiterungsfläche soll ein Wohngebäude nach den gleichen Maßstäben für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt bzw. zugelassen werden.

Um eine Aufteilung in Kleingrundstücke zu vermeiden wird eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies ist vor allen Dingen wegen der Ortsrandlage städtebaulich erforderlich um die aufgelockerte Baustruktur beizubehalten.

**E) Flächenverteilung und Flächenbilanz:**

Baufläche	ca.	5377 m <sup>2</sup>	= (68,91 %)
öffentliche Grünfläche/Spielplatz	ca.	1470 m <sup>2</sup>	= (18,84 %)
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	956 m <sup>2</sup>	= (12,25 %)
Geltungsbereich	ca.	7803 m <sup>2</sup>	= (100 %)

Dichte im Geltungsbereich:

8 Einzelhäuser x ca. 1,5 Wohneinheiten = 12 Wohneinheiten x ca. 3 Bewohner pro Wohneinheit ergibt ca. 36 Bewohner im Geltungsbereich. 36 Einwohner auf ca. 5377 m<sup>2</sup> Nettobaufläche ergibt ca. 67 Einwohner je Hektar (Nettodichte).

**F) Erschließung:**

1. Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen abgesehen von der Erweiterungsfläche im Osten verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Für diese Fläche wird die bestehende Straße (Waldstraße) nach Osten verlängert.
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.

**G) Naturschutz:**

Durch den Bebauungsplan werden bis auf die geplante Bebauung auf der Fl.Nr. 533/T bereits bebaute Flächen überplant und in ihrer Bebauung entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben geregelt bzw. beschränkt. Da auf der Fl.Nr. 533/T eine Außenbereichsfläche überplant wird, ist aus der Sicht des Naturschutzes ein Ausgleich für den Eingriff erforderlich.

Die betroffenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind planungsrechtlich wie folgt zu bewerten:

Die durch den bestehenden Bebauungsplan überplanten Bereiche sind dem Innenbereich zuzuordnen. Eine Mehrung von Baurecht entsteht durch die Überplanung nicht. Damit ist ein Ausgleich für diese Bereiche nicht erforderlich.

Die neu hinzukommende Fläche auf dem Flurstück 533/T wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ein Bewuchs in Form von Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden.

Durch die mögliche Bebauung und die sonstigen Bedingungen ist die vereinfachte Form des Checklistenverfahrens anwendbar. Ein Ausgleich des Eingriffs ist im Geltungsbereich möglich.

Dieser Ausgleich kann durch folgende Maßnahmen erfolgen:  
Es wird eine Ortsrandeingrünung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Der Bereich dieser Ortsrandeingrünung ist entsprechend den Pflanzfestsetzungen zu bepflanzen.

Die sonstigen Gartenflächen sind ebenfalls entsprechend den Pflanzfestsetzungen zu bepflanzen.

Damit dürfte den naturschutzfachlichen Belangen zum Ausgleich des Eingriffes auf dem Flurstück 533/T ausreichend Rechnung getragen sein. Ein Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches ist damit nicht notwendig.

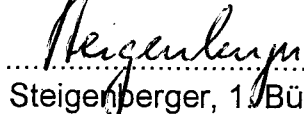
**Mit Rechtsverbindlichkeit der Neubearbeitung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Haunshofen Waldstraße in seiner bisherigen Fassung aufgehoben.**

Aufgestellt:

Weilheim, 13.03.2000  
Kreisplanungsstelle  
i.A.

  
Nadler

Gemeinde Wielenbach, 11.07.01

  
Steigenberger, 1. Bürgermeister

Geändert: 11.04.2001

  
Nadler