Zeichenerklärung - Festsetzungen durch Planzeichen

Hinweis: Die Ziffern der Überschriften entsprechen der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- MI — Mischgebiet, § 6 BauNVO
- MI-G — keine Wohnnutzung
- MI-W — nur Wohnen
- GE — Gewerbegebiet, §8 BauNVO
- GE/e — eingeschränktes Gewerbegebiet

Unterteilungen siehe Planzeichnung und Tabelle Ziff. B 2.2 der Satzung

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II — Zahl der Vollgeschosse, hier max. zwei
- 0,4 — GRZ Grundflächenzahl
- (0,8) — GFZ Geschossflächenzahl

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

- o — offene Bauweise, siehe Satzung B Ziffer 2.2 und 3.1
- g — geschlossene Bauweise, siehe C Hinweise Ziff. 5.1 der Satzung
- Baugrenzen
- Baulinie
- FD-PD — Flachdach, Pultdach
- Haupt-Firstrichtung
- nur Einzelhäuser,
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- G O — Grundrißorientierung, siehe Satzung C Ziffer 5.2
- 555,60 — max. Höhe über NN für OK Rohfußboden EG, siehe Satzung B Ziffer 6.4

6. VERKEHRSFLÄCHEN

- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Trafo — Trafo-Haus
- elt. Verteilerkasten
- Hydrant
- E — elt. Freileitung

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

- Fläche für die Landwirtschaft

13. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNG, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

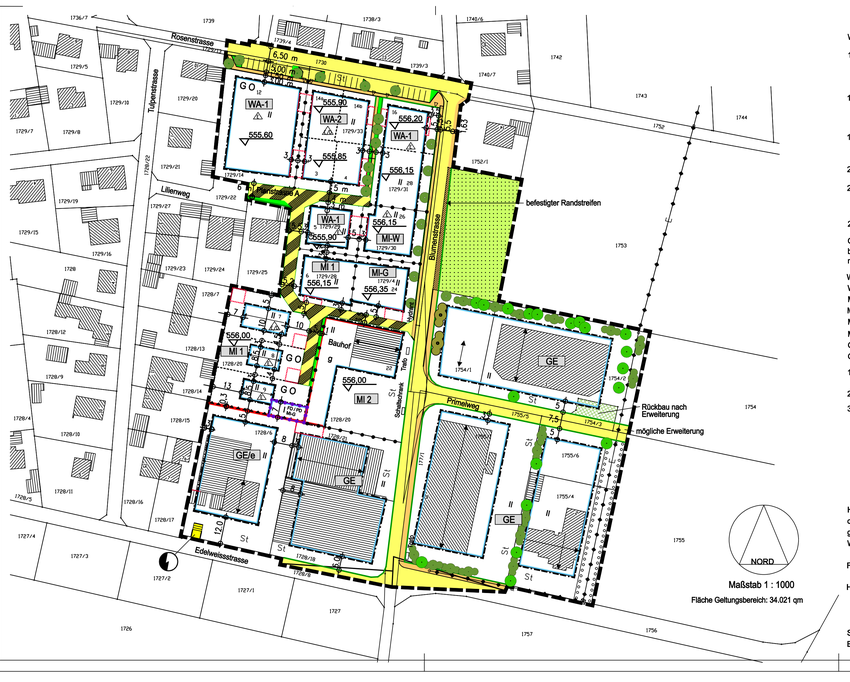
- Private Grünfläche
- mit besonderer Bepflanzung
- Sträucher / Bäume zu erhalten / zu erhaltender Gehölzbestand
- Sträucher / Bäume zu pflanzen,
- Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen.
- Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 5.00 m — Maßzahlen
- Bestehende Gebäude
- Sichtdreiecke
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandene Grenzen / Flurstücksbezeichnung
- abzubrechende Gebäude
- P — mögliche Zufahrt
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Hinweis: Es kann mit Bodendenkmalfunden gerechnet werden, sie unterliegen der Meldepflicht (Art. 8 Abs. 1-2 DschG), siehe auch Satzung C Ziffer 8.

Kartengrundlage:
Vermessungsamt Weilheim
DFK,Abgabe Gemarkung Wielenbach
Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Maßstab 1 : 1000

Fläche Geltungsbereich: 34.021 qm

Präambel

Die Gemeinde Wielenbach erlässt aufgrund des §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),und dem Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Textlicher Teil

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch

(BauGB) i. d. F. d. Bekanntmachung v. 23. 9.2004 I 2414; zuletzt geändert d. Art. 1 G v. 21.12.2006 I 3316

2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.Februar 1990 (BGB I I S. 205),

Neugefasst durch Bek. v. 25. 6.2005 I 1757; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2006 I 3316

3. Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

4. Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 58/1991 S. 58).

5. Bayerische Bauordnung

(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Juli 2003 (GVB1. 2003 S. 419).

6. Bayerisches Naturschutzgesetz

(BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S.593), geändert durch das Gesetz vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S.2).

7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

(GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796)
, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. April 2007 . (GVBl S. 271).

8. Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - BayDSchG - vom 25. Juni 1973 (GVBl S. 328), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2003 (GVBl S. 475)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als : Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO,

Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO,

Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO

Weitere Differenzierungen siehe Tabelle unter Ziffer B 2.2.

1.2 In dem mit GE/e bezeichneten Gebiet sind Anlagen ausgeschlossen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen oder die organische Lösungsmittel im Sinne der VDI-Richtlinie 2280 emittieren.

1.3 In den mit WA-1, WA-2 und MI-W bezeichneten Gebieten wird aus städtebaulichen Gründen unter Hinweis auf § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB die Anzahl der Wohneinheiten für ein Einzelhaus auf max. 2 Wohneinheiten (WE) und für ein Doppelhaus auf max. 1 WE je Doppelhaushälfte festgesetzt.

1.4 In dem mit MI-G bezeichneten Gebiet wird aus Gründen des Immissionsschutzes eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt, siehe Festsetzungen in der Planzeichnung und nachfolgender Tabelle.

2.2 Im Plangebiet wird für die einzelnen Quartiere folgendes festgesetzt:

Gebiets-bezeich-nung	GRZ	GFZ	Bau-weise		Zahl der Vollg.	Höhe der baulichen Anlagen: max. Wandhöhe (WH)	Dachform	Dach-neigung	
WA-1	0,23	0,46	o	E	II	WH = 6,20 m	SD	22 - 28°	1)
WA-2	0,23	0,46	o	E/D	II	WH = 6,20 m	SD	22 - 28	1)
MI-W	0,23	0,46	o	E	II	WH = 6,20 m	SD	22 - 28	1)
MI 1	0,3	0,6	o	E	II	WH = 6,20 m	SD	22 - 28	1) 3)
MI 2	0,6	1,0	o/g		II	WH = 7,00 m	SD, PD, FD	3 - 28	2)
MI-G	0,4	0,8	o	E	II	WH = 6,20 m,	SD	22 - 28	
GE	0,52	1,04	o		II	WH = 7,00 m,	SD, FD, PD	3 - 28	
GE/e	0,5	1,0	o	E	II	WH = 6,60 m	SD, PD	18 - 28	

1) Bei den mit WA-1, WA-2 und MI-W bezeichneten Gebieten wird die Giebelbreite auf maximal 12 m begrenzt.
2) Die Wandhöhe auf der westlichen Baulinie von MI2 wird auf max. 4m festgelegt.
3) Flurstück 1728/ 20, Lilienweg 9: Hier ist an der Grenze zu Flurnummer 1728 / 6 die Errichtung einer Wand bis zu 3m Höhe zulässig. Weiterhin ist hier nur eine Dachneigung von 22° zulässig.
Kinder- und Ruheräume im 1.OG müssen mindestens jeweils ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach 2 Himmelsrichtungen aufweisen: N/W, N/O, S/W, S/O.
Wandhöhe für erdgeschossige Grenzbebauung max. 3m
Flurstück 1728/ 20, Lilienweg 7: Kinder- und Ruheräume im 1.OG, die sich nach Osten orientieren, müssen mindestens jeweils ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach 2 Himmelsrichtungen aufweisen.

Hinweise/Definitionen:
o : Offene Bauweise, siehe Ziffer 3
g : geschlossene Bauweise, siehe Ziffer 3.
WH: Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OKRFb-EG) bis Anschnitt der Dachhaut in Verlängerung der Außenwand.
FH: Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante First (Sparrenoberkante), bei Flachdächern bis OK Attika/umlaufendes Gesims.
Höhe: Im Gewerbegebiet kann die vorgeschriebene Wandhöhe für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugschacht, Siloanlage, Spänebunker, Schlauchturm, Aufbereitungsanlagen oder dgl. überschritten werden. Für diese Nebengebäudeteile kann auch die Dachform und –neigung verändert werden. Dies gilt auch, wenn die v. g. Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind.
SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach.
E Einzelhäuser, E/D Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO) und Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei bei den gewerblichen Anlagen die Gebäude auch über 50 m Länge aufweisen dürfen. Sie sind dann optisch zu gliedern. Im übrigen gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung.

3.2 In dem mit MI-2 gekennzeichneten Gebiet wird gegenüber dem westlich angrenzenden Gebiet MI-1 eine geschlossene Bauweise festgesetzt, siehe auch Ziff C 5.1 - Hinweise.

3.3 In den mit WA-1, sowie MI-W gekennzeichneten Gebietsteilen sind nur Einzelhäuser (E), in dem mit WA-2 und MI-1 gekennzeichneten Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

3.4 Die Mindestgrundstücksgrößе beträgt für ein freistehendes Einzelhaus[1] 520 m² für eine Doppelhaushälfte[1] 340 m². [1] Im Sinne der Baybo.

4. Garagen und Nebengebäude

4.1 Es sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Für weitere Nutzungen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach vom 05.04.1995.
Darüber hinaus gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO.

4.2 Garagen dürfen nur innerh. der durch Baugrenzen, -linien u. durch Linien gem. Planzeichennr. 15.3 d. PlanZV gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden. Sonstige Nebengebäude u. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen/-linien zulässig. Vor den Garagentoren ist eine Aufstellfläche von mind. 5m Länge einzuhalten.

5. Flächen für den Gemeinbedarf und der Versorgung
Bauliche Anlagen für die Versorgung des Gebietes wie Umspannstationen, Trafokästen u. dgl. sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Gestaltung der Gebäude

6.1 Die äußere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung sorgfältig zu erfolgen, siehe auch Angaben in der Tafel zu Ziffer 2.2.

6.2 Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierendem, naturziegelrotem Bedachungsmaterial bzw. Dachbegrünung zu erfolgen. Dies gilt nur für WA-1, WA-2, MI1, MI-G, und MI-W.
Für alle Gewerbegebiete und das Gebiet MI 2 ist die Dacheindeckung matt, nicht reflektierend und in gedeckten Farben auszuführen.

6.3 Dachaufbauten über dem 1. OG sind nur in Form von Quergiebeln, nicht aber Gauben zulässig.

6.4 Höhenentwicklung: die Höhe der Oberkante Rohfußboden EG wird auf eine max. Höhe ü. NN festges.

6.5 Abgrabungen zum Zwecke der Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

7. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind in Form von Firmennamen u. –logos mit einer max. Höhe von 0,80 m je Schriftzug zulässig. Werbeanlagen auf d. Dach bzw. oberhalb d. max. festgesetzten Wandhöhe sind unzulässig. Werbeanlagen, die zur B 2 hin wirken, dürfen nach § 33 StVO nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Straßenbaulastträgers und der Verkehrsbehörde errichtet werden.

8. Einfriedungen:

8.1 Die Höhe der Einfriedigung wird auf maximal 1,25 m begrenzt.

8.2 Die vorgenannten Einfriedungen dürfen in den mit MI-G, GE und GE/e bezeichneten Gebietsteilen bis zu 2,00 m hoch ausgeführt werden, soweit sie betrieblich bzw. versicherungstech. erforderl. sind.

9. Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO sowie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten.

10. Lagerplätze / Aufschüttungen und Abgrabungen:

10.1 Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten, es sei denn, die Betriebsabläufe erfordern eine kontrollierte Abführung des Oberflächenwassers.

10.2 Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern nach Ziffer 11.2 (4) dicht einzupflanzen.

11. Grünordnung

1. Grünordnung - Gehölzarten und Qualitäten – Liste für die öffentlichen Grünflächen entlang des Fußweges
(1) Großbäume (Mindestqualität: Solitär 3 x v. m. B. 12-14)
Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Tilia cordata - Winterlinde

2. Grünordnung - Gehölzarten und Qualitäten – Liste für die privaten Grünflächen
(2) Bäume der 1. Wuchsklasse (Mindestqualität: Solitär 3 x v. m. B. 12-14 cm)
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winterlinde
(3) Obstgehölze (Mindestqualität: Halbstamm oder Hochstamm)
Äpfel: geeignete Sorten: z.B.
Bemer Rosenapfel
Croncels
Klarapfel
Rote Sternrenette
Glockenapfel
Prinz Albrecht von Preußen
Birnen: geeignete Sorten: Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Kirsche: geeignete Sorte Hedelfinger
(4) Sträucher Auswahlliste (Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm)
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellan - Waldhasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Evonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Prunus padus - Traubenkirsche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix caprea - Sal-Weide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern Wildrosen
(5) Bäume der 2. Wuchsklasse (Mindestqualität: Solitär 3 x v. m. B. 10-12 cm)
sorbus aucuparia - Vogelbeere
Acer campestre - Feldahorn
malus sylvestris - Holzapfel
sorbus aria crantz - Mehlbeere
Carpinus betulus - Hainbuche

3. Grünordnung im privaten Bereich

3.1 Befestigte Flächen: Die Park- und Stellplätze sind - soweit nicht bereits vorhanden - wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrasen, wassergebundener Belag oder Pflaster), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Bei Verwendung von Pflaster muss der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen.

3.2 Entlang der Zäune bzw. den Grenzen zwischen den Grundstücken sind 50 % der Länge mit freiwachsenden Gehölzen (Strauchgruppen) nach Nr. 11.2 Pkt. (4) zu bepflanzen. Die Tiefe der Strauchpflanzung liegt bei mindestens 1 m.

3.3 Auf den privaten Grünflächen sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume mit Bäumen gemäß Nr. 11.2 Pkt. 2, 3, und 5 zu pflanzen. Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen sind in den Bereichen WA-1, WA-2, MI-1 und MI-W jeweils ein Baum gemäß Nr.11. 2 Pkt. 2, 3, oder 5 zu pflanzen.

3.4 Auf den Flächen GE und GE/e ist der Gehölzbestand zu erhalten. In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen sind zur Ortsrandeingrünung Strauchpflanzungen nach Nr. 11.2 Pkt. (4) durchzuführen.

3.5 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

4. Grünordnung im öffentlichen Bereich

4. 1 Entlang des Fußweges zwischen Planstrasse A und Rosenstrasse sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sechs Großbäume nach Nr. 11.1 Pkt. (1), jeweils 3 versetzt, zu pflanzen. Die verbleibenden Randstreifen entlang des Weges sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

12. Immissionsschutz

12.1 Das Plangebiet ist nach §1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

12.2 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschreiten:

Teilbereich	L_{WA} (dB/m²) - tags (06 - 22 Uhr)	- nachts (22 - 06 Uhr)
GE	60	45
GE/e	55	40
MI2	55	40 1)
MI1	50	35
MI-W	50	35
MI-G	55	40

In dem mit GE/e bezeichneten Gebiet werden Anlagen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen oder die organische Lösemittel im Sinne der VDI-Richtlinie 2280 emittieren ausgeschlossen.
1) Der Nachtwert wird für den normalen Winterdienst der Gemeinde auf 44 L_{WA}dB/m² erhöht.

C Hinweise

1. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen.

2. Bodenversiegelung:
Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist nach Möglichkeit wasserdurchlässig (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Verbundpflasterung oder als wassergebundene Decke) auszubilden.

3. Abwasserbeseitigung - Versickerung von Niederschlagswasser:
3.1 Die neuen Baugrundstücke sind durchwegs im Trennsystem zu entwässern. Der öffentlichen Entwässerungsanlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Ammersee-Ost, 82211 Herrsching, dürfen nur Schmutzwässer zugeführt werden. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten; Straßen und Parkplätze können nicht an die Kanalisationsanlage des Zweckverbandes angeschlossen werden.
3.2 Zum Schutze der in diesem Baugebiet noch einzubringenden Kanäle dürfen auch in größerer Entfernung zu diesen Leitungen keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden, da andernfalls für diese Entsorgungsanlagen eine ständige Verwurzelungsgefahr gegeben wäre. Hierauf ist auch hinsichtlich der Tagwasserkanäle und in Bezug auf die Kanalanschlüssen zu achten.
3.3 Oberflächenwasser:
Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zu versickern. Der Nachweis ist bei Vorlage des Baugesuches – Entwässerungsplan – zu führen.
Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen. Die Niederschlagswassereinleitung in das Grundwasser im Gewerbegebiet fällt nicht unter die NWFreiV und ist daher erlaubnispflichtig.
Die Erkundung des Baugrundes hinsichtlich des Grundwasserstandes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

4. Wasserversorgung:
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Wielenbach anzuschließen.

5. Immissionsschutz – Gewerbegeräusche:
5.1 Innerhalb des Gebietes MI2 – Bauhof – wird zum Schutz der jeweils angrenzenden Wohnnutzungen durch das Planzeichen „g", Ziffer 3.2 der PlanzV als geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies kann auch mit lückenschließenden Bauteilen, z. B. als Wand mit auskragendem Dach, erreicht werden.
5.2 In der nordwestlichen Ecke des WA-1 Gebietes wird ein Planungshinweis durch den Einschrieb „OO" auf Orientierung der Ruheräume gegeben. Die Käufer/Bauherren sollen darauf hingewiesen werden, im Hinblick auf die benachbarten Kindergartenfreiflächen bei einer Bebauung mit Wohnhäusern eine Grundrissorientierung schützenswerter Räumlichkeiten vorzunehmen.
Im südlichen Bereich des MI-1 Gebietes -Lilienweg 7+9- wird ein Planungshinweis durch den Einschrieb „OO" auf Orientierung der Ruheräume gegeben. Die Käufer/Bauherren sollen darauf hingewiesen werden, im Hinblick auf die benachbarten Gewerbe-/ Bauhofflächen bei einer Bebauung mit Wohnhäusern eine Grundrissorientierung schützenswerter Räumlichkeiten vorzunehmen ist.
5.3 Es wird bestimmt, dass Bauanträge für die mit MI-W, MI1 und MI-G bezeichneten Gebiete, sowie alle Gewerbegebiete, nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt werden.

6.
6.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende 1-kV- und überörtliche Freileitungen haben Bestandsschutz.
7. Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art. 6).

8. Bodendenkmalfunde
Am westlichen Rande des Plangebietes und zwar westlich und parallel zur Tulpenstrasse verläuft vermutlich eine römische Fernverkehrsstrasse.
Unter Hinweis auf Art. 8 Abs. 1 – 2 Bay. Denkmalschutzgesetz wird daraf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Referat B I, Hofgraben 4, 80539 München, Telefon 089/2114347, Fax: 089/2114407 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Weilheim-Schongau, unterliegen.
9. Verkehr
Die Blumenstrasse sollte in Richtung Norden ab der Zufahrt des Grundstückes Flurnr. 1754/1 für Schwerlastverkehr gesperrt werden.
Das 3,5m breite Teilstück des Lilienweges sollte als Einbahnstrasse in Richtung Blumenstrasse ausgebildet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 12.06.2007 die Änderung des gültigen Bebauungsplanes " Alter Sportplatz" beschlossen.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.06.2007, wurde durch den Gemeinderat in der Sitzung am 12.06.2007 gebilligt.
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 28.06.2007 bis 31.07.2007.
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 28.06.2007 bis 31.07.2007 durchgeführt.
4. Die 1. Änderung des Vorentwurfes in der Fassung vom 09.08.2007 wurde am 09.08.2007 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Eine weitere Bürgerbeteiligung und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 24.09.2007 bis 15.10.2007 durchgeführt.
6. Die 2. Änderung des Vorentwurfes in der Fassung vom 15.10.2007 wurde am 16.10.2007 vom Gemeinderat gebilligt.
7. Eine weitere Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.10.2007 durchgeführt.
Durch den Gemeinderat Wielenbach wurden die eingegangenen Anregungen abgewogen.
8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.11.2007 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung mit Textfestsetzungen, in der Fassung vom 15.10.2007, sowie die Begründung hierzu in der Fassung vom 15.10.2007 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Wielenbach, den .....

Steigenberger, Erster Bürgermeister

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 13.11.2007 erfolgte durch öffentlichen Aushang am 21.11.2007.
10. Der Bebauungsplan „Alter Sportplatz" vom 15.10.2007, in der Fassung vom 15.10.2007 mit Begründung hierzu vom 15.10.2007, in der Fassung vom 15.10.2007, ist nach vollzogener Bekanntmachung am 21.11.2007 in Kraft getreten.

Wielenbach, den .....

Steigenberger, Erster Bürgermeister

Gemeinde Wielenbach

Landkreis Weilheim - Schongau
Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet
"Alter Sportplatz"

Planung:
MAP Architekturbüro
Rainer Wagner
Bothmerstraße 14
80634 München
Tel: 089 - 16 59 29
Fax: 089 - 16 92 63

Gez.:15.10.2007
Billigungsbeschluß:
13.11.2007