



GEMEINDE WIELENBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

WOHNGEBIET „FASANENWEG“

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Gefertigt am:

21.09.2017

Geändert:

18.01.2018

Geändert:

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO H Ö R N E R
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
PLANUNGSBÜRO U-Plan

Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
Fax 08179 / 925545
mail: mail@buero-u-plan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	3
2.	Angaben zum Baugebiet	4
2.1	Abgrenzung und Größe	4
2.2	Eigentumsrechtliche Situation	5
2.3	Vorhandene Nutzungen	5
2.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	5
2.5	Verkehrliche Anbindung	5
3.	Planungsrechtliche Gegebenheiten	5
3.1	Ziele der Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
4.	Verfahren	6
5.	Planinhalt	6
5.1	Allgemein	6
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	8
5.5	Verkehrsflächen	8
5.6	Grünordnung	8
5.7	Bauliche Gestaltung	9
5.8	Bodendenkmalpflege	9
6.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser- Beseitigung	9
6.1.	Grundwasser	9
6.2.	Altlastenverdachtsflächen	10
6.3.	Wasserversorgung	10
6.4.	Abwasserentsorgung	10
6.5.	Niederschlagswasserbeseitigung	11
7.	Umweltbericht	11

1. ALLGEMEINES

1.1 Lage des Baugebietes



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt in westlicher Randlage des Ortsteiles Wilzhofen, und ist ca. 0,5 km Luftlinie zum Ortszentrum der Gemeinde Wielenbach entfernt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.02.2017 einem Antrag der Grundstückseigentümer der betreffenden Flurnummern zur Errichtung von Wohngebäuden zugestimmt.

Die Gemeinde Wielenbach hat daraufhin beschlossen für die Flurnummern 221, 221/1, 221/2, und 221/3 einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. ANGABEN ZUM BAUGEBIET

2.1 Abgrenzung und Größe

Die zur Ausweisung beantragte Fläche befindet sich nördlich des Ortskerns des Gemeindeteils Wielenbach.

Die Grundstücke sind landwirtschaftlich geprägt (Wiese).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.660 m² inkl. Verkehrsflächen.



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch bestehende Baugebiete, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden durch den Grünbach begrenzt.

Durch das IB Bach wurde im Vorfeld der Planungen eine Höhenaufnahme durchgeführt.

Das Gelände weist im Norden entlang der Erschließungsstraße ein starkes Gefälle von 1,5 m – 1,8 m im Böschungsbereich auf. Im weiteren Verlauf fällt das Gelände nach Süden hin bis zum Grünbach um ca. 0,8 m ab und kann als weitestgehend Eben bezeichnet werden.

2.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die vorgenannten Flurnummern befinden sich im Privatbesitz der Antragsteller.

2.3 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

2.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.5 Verkehrliche Anbindung

Das Baugebiet ist über den Fasanenweg erschlossen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Durch die Entwicklung der geplanten Wohngebietsfläche ist festzustellen, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht widerspricht.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wielenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 10.03.2004, Aktenzeichen 610-2; SG40 Nr. 40.
Zwischenzeitlich fanden 5 Änderungen des Flächennutzungsplanes statt.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen eingetragen.
Die Südlich gelegene Flurnummer 221 soll jedoch entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Da das Verfahren nach dem § 13b durchgeführt werden soll ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

4. VERFAHREN

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren gem. § 13 b durchgeführt.

5. PLANINHALT

5.1 Allgemein

Durch die Entwicklung dieser Wohngebietsfläche ermöglicht die Gemeinde den einheimischen Bürgern und Grundstückseigentümern die Schaffung von Bauplätzen und reagiert dadurch auf die Notwendigkeit zur Schaffung von Bauflächen innerhalb des bestehenden Ortsgebietes.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung, als auch durch die bestehende Nutzung der Nachbargrundstücke.

5.2.2 Ausgeschlossene Nutzungen

Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe und Anlagen, da durch erhöhtes Verkehrsaufkommen Störungen der Nachbarschaft zu befürchten sind.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen.

5.3.1 Grundfläche und Geschossfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,25 deutlich unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,4).

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine adäquate Grundstücksausnutzung gewährleistet, die zudem der Eigenheit der näheren Umgebung entspricht.

Zudem ist auf die festgesetzte GRZ mit 0,25 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

Die im Planteil festgesetzte private Grünfläche darf nicht auf die anrechenbare Grundfläche der GRZ angerechnet werden. Mit diesem Ausschluss ist gewährleistet, dass auf dem Grundstück eine entsprechend maßvolle Bebauung ortsbildverträglich entsteht.

Ebenso verhält es sich mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ), die ebenfalls mit 0,5 deutlich unterhalb des festgesetzten Höchstmaßes des § 17 BauNVO (1,2) liegt.

Zudem wurde für die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt um eine zu massierte Bebauung zu vermeiden.

Zur Beschränkung der Wohneinheiten wurde ebenfalls eine Verhältniszahl festgelegt. Dies hat den Hintergrund dass sich in der näheren Umgebung nur kleinere Bauungen wiederfinden in denen maximal 3 – 4 Wohneinheiten untergebracht sind. Mit dieser Festsetzung will der Gemeinderat sicherstellen dass die gewachsene Struktur hinsichtlich der Anzahl von Wohneinheiten erhalten bleibt.

5.3.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Kniestockregelung wird im Textteil nicht verankert, da sich die Gebäudemasse mit der GRZ und GFZ in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen und der Wandhöhe bestimmt.

5.3.3 Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitigen Gebäudehöhen mit einer Wandhöhe von max. 6,30 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden umgebenden Bebauung.

Die Wandhöhe wird ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses gemessen. Diese ist durch eine absolute Höhenangabe über NN im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese Höhenfestsetzung ergibt sich aus der Höhenaufnahme des IB Bach, die aufzeigt, dass innerhalb der Baugrenzen im südlichen Verlauf zur Erschließungsstraße ein Böschungsverlauf mit einem Höhenunterschied bis zu 1,80 m existiert. Aus diesem Grund wurden den einzelnen Baukörpern individuelle Höhen ü.NN zugewiesen.

5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

5.4.1 Bauweise

Für das Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.4.2 Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet werden fließende Baugrenzen festgesetzt, um möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen.

Garagen und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und außerhalb in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten und somit der umgebenden Bebauung angepasst sind.

5.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch den Fasanenweg erschlossen.

5.6 Grünordnung

In den vorliegenden Bebauungsplan ist ein grünordnerisches Konzept integriert, welches eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes sicherstellt und das am Ortsrand von Wielenbach gelegene Gebiet landschaftsgerecht in die Umgebung einbindet.

Die geplante Bebauung beschränkt sich bewusst auf den nördlich gelegenen Teil des Fasanenweges, um zwei prägende Laubbäume im Westen erhalten zu können.

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen sind Pflanzgebote festgesetzt, die eine Durchgrünung des Gebietes unter besonderer Berücksichtigung der am Fasanenweg gelegenen Flächen gewährleistet. Entsprechend sieht der Bebauungsplan straßenseitig mindestens die Pflanzung eines Baumes vor.

Die landschaftsgerechte Einbindung des Planbereiches nach Süden erfolgt durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche, die durchgängig über alle Grundstücke an die Bebauung anschließt. Hier ist als Ortsrandeingrünung die Entwicklung einer Obstwiese vorgesehen, die dem ländlichen Charakter der Gemeinde entspricht und einen attraktiven Übergang zur Landschaft bildet.

Um die Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken sind Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.

5.7 Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen der Punkte 7.1 bis 7.5 des Textteiles resultieren aus Festsetzungen gemeindlicher Bebauungspläne der letzten Zeit. Diese Festsetzungen zur Dachform, Eindeckung der Dächer, Regelungen von Widerkehren und Dachüberständen haben sich praxisnah erwiesen und dazu beigetragen das Ortsbild zu erhalten. Aus diesem Grund, sowie auch im Zuge der Gleichbehandlung, wurden die Festsetzungen auch in dem vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Das Gleiche gilt auch für die Festsetzung 7.6 bis 7.8 des Textteiles, in der die Standorte von Garagen, Stellplätzen und Carports geregelt sind.

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt (siehe Festsetzung 7.9 des Textteiles), um dem Sicherheitsbedürfnis der Gartenbesitzer Rechnung zu tragen. Höhere Einfriedungen sind aus Gründen des Landschaftsbildes nicht erlaubt. Um Durchschlupfmöglichkeiten von Kleintieren zu schaffen wurde festgesetzt, dass die Zaunanlagen sockellos mit 10 cm Bodenfreiheit zu erstellen sind.

5.8 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Einzel- oder Bodendenkmäler, sowie keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.

Im Textteil wurde jedoch unter den Hinweisen vorsorglich auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG und auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

6. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE UND NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

6.1. Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

6.2. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 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.

6.3. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

6.4. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

Bei hohen Grundwasserständen ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AWA Ammersee) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

6.5. Niederschlagswasserbeseitigung

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Vom Grundstückseigentümer wurde bereits ein Sickerversuch in Auftrag gegeben. Der Sickertest vom 16.03.2017 bestätigt, dass eine Versickerung auf dem Grundstück problemlos möglich ist, da sich ein Durchlässigkeitsbeiwert von ca. $5,06 \cdot 10^{-4}$ ergeben hat

Zur Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen im Baugebiet wurde unter 5.3 des Textteiles festgesetzt, dass die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengitter, Pflaster o.ä.) auszuführen sind.

7. UMWELTBERICHT

Da das Bauleitplanverfahren im Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Wielenbach,

Korbinian Steigenberger
1. Bürgermeister