

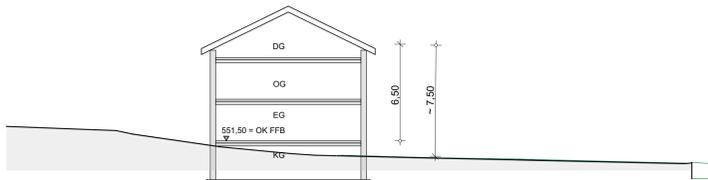
BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "FASANENWEG"



NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
GRZ 0,25	GFZ 0,5
E/D	SD 18°- 28°

WH max. 6.30m



SCHEMASCHNITT M : 1 : 200

BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "FASANENWEG" DER GEMEINDE WIELENBACH

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 221, 221/1, 221/2, 221/3, 220 Teilf.

Die Gemeinde Wielenbach erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 und des §§ 13b Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2123-1-1), des Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1) in der Fassung vom 28.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.Juli 2012 (GVBl. S. 366) den folgenden **Bebauungsplan Wohngebiet "Fasanenweg"** als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen.

WA allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II maximal zwei Vollgeschosse zulässig

GRZ 0,25 zulässige Grundflächenzahl

GFZ 0,5 höchst zulässige Geschosflächenzahl

WH max. 6.30m maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußbodens wird durch die Festsetzung einer absoluten Höhe geregelt.

551,40 maximale Höhe der OK FFB (Fertigfußboden) des Erdgeschoss im Hauptgebäude, hier z. B. 551,40 ü. NN.

2.1 Für Einzelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m², für Doppelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße je Hälfte von 350 m² festgesetzt.

2.2 Je vollendete 350 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zugelassen.

2.3 Die private Grünfläche ist auf die festgesetzte GRZ nicht anrechenbar.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (blau)

E/D nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

O offene Bauweise

3.1 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen, einmal je Grundstück, bis zu einer maximalen Grundfläche von 25m² und einer maximalen Traufhöhe, gemessen ab dem natürlichen Gelände, von 2,50 m zulässig. Teichanlagen und Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind ohne Größenbeschränkung zulässig.

3.2 Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind einzuhalten.

4. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

öffentliche Strassenverkehrsfläche

5. Grünflächen

bestehender, zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen

private Grünfläche

landwirtschaftliche Grünfläche

5.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen für Terrassenflächen o.ä. sind nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig. Abgrabungen sind einschließlich ihrer Böschungen nur bis zu einer Grundfläche von max. 15,0 m² und bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Abgrabungen bzw. Anböschungen zum Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche.

5.2 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 300 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum sowie je 70 m² Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

In der Planzeichnung ist ein Vorschlag für die Standorte der zu pflanzenden Bäume gemacht. Je nach der individuellen Gestaltung der Gärten können die Baumstandorte verschoben werden, es ist jedoch mindestens 1 Baum zwingend straßenseitig auf dem privaten Grundstück zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen: Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Thujahecken und Scheinzypressen sind unzulässig.

5.3 Im Bereich der privaten Grünfläche ist durch Pflanzung von mindestens 3 Obstbäumen je Grundstück eine Streuobstwiese zu entwickeln.

5.4 Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft vorzubeugen, sind die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (Schotterrassen, Pflasterterrassen, Rasengitter, Pflaster o.ä.) auszuführen. Beton- oder Asphaltbeläge sind unzulässig.

5.5 Durch die Errichtung von Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen.

5.6 Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig. An der Grundstücksgrenze sind nur Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 zulässig. Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Zur Nachbargrenze ist ein Abstand von 2,0m für Stützmauern, Anböschungen und Abgrabungen einzuhalten.

6. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5- verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,00 m

7. Gestalterische Festsetzungen

SD Satteldach.

18°- 28° Dachneigung im Geltungsbereich

7.1 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist. Bei allen Baukörpern muß der First über die Längsrichtung verlaufen.

7.2 Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig. Bei Einzelhäusern ist je Hausseite, im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen, die Errichtung eines Anbaues in Form einer Widerkehr an der Traufseite möglich. Die Giebelseite der Widerkehr darf maximal 40 % je Länge der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Bei Doppelhäusern gilt der Gesamtbaukörper. Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mindestens 2,50 m betragen. Der First von Widerkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von maximal 2 m zulässig. Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 7,0 m festgesetzt.

7.3 Bei allen Hauptgebäuden sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in naturroten, roten oder braunen nicht glänzenden Dachplatten auszuführen. Dachbegrünungen sind zulässig. Dachflächenfenster sind nur höchstens zweimal je Dachfläche zugelassen. Es werden allseits Dachüberstände von mindestens 80 cm vorgeschrieben.

7.4 Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist nur in je einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Sogenannte Energiedächer an Stelle der Dachdeckung sind zulässig, wenn sie vollständig je Dachseite ausgeführt werden. Aus gestalterischen Gründen sind Aufständereien untersagt.

7.5 Sogenannter Zierputz oder sichtbares Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall oder zementgebundenen Werkstoffen ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. sind unzulässig, ebenso Sichtschutzwände aus Strohmatte. Die Außenfassade ist zu verputzen und in hellen Farbtönen zu halten. Fassadenverkleidungen aus Holz im Wechsel zu Putz sind zulässig. Zulässig sind auch reine Holzhäuser.

7.6 Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierbei ist ein seitlicher Grenzabstand von 2,0 m zum öffentlichen Grund einzuhalten. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m, bei Carports von 3,0 m einzuhalten. Garagen sind in Massivbauweise oder Holz mit Satteldach zu errichten. Blechgaragen sind nicht zulässig. Die Dachneigung der Nebenanlagen und Garagen hat mindestens 18° zu betragen. Grenz- und Doppelgaragen müssen in gleicher Dachform zusammengebaut werden.

7.7 Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemißt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach in der jeweils rechtswirksamen Fassung. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.8 Bei Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist zum öffentlichen Grund ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

7.9 Als Einfriedungen sind entlang der Straße nur max. 1,20 m hohe Holzzäune zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Zäune in einer Höhe von maximal 1,20 m über dem Gelände zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Zur Schaffung von Durchschlupfmöglichkeiten ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.

Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen oder Einfriedungen zu integrieren.

7.10 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

II. HINWEISE

--- vorgeschlagene Gebäudesituierung

best. Gebäude

221/1 best. Flurstücksnummer, hier z.B. 221/1

--- best. Grundstücksgrenze

--- Höhengichtlinie mit absoluter Höhenangabe

Garagenbaukörper, Standort vorgeschlagen.

Fernmeldekabel der Bayerwerk Netz GmbH Die Schutzstreifenbreite für Nachrichtenkabel beträgt 1,0 m von dem jeweils äußersten linken bzw. rechten Kabel. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m. Vor Baubeginn ist zur Lagebestimmung eine Terminvereinbarung mind. 2 Wochen zu vereinbaren.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Betula pendula	- Birke (insb. zur Ergänzung der Baumreihe entlang der Straße)

Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Viburnum lantana	- Schneeball

Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen.

Bei Unterkellerungen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grund- und Hangwasser zu treffen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBB) wird hingewiesen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DWK-A138 und die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFreiV) zu beachten.

Auf die Höhenaufnahme des IB Bach wird hingewiesen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich zu versickern. Die Versickerung hat über belebte Bodenschichten zu erfolgen. Ist dies infolge ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich, so können auch linienförmige oder punktförmige Versickerungsanlagen gewählt werden. Flankierende Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung (z.B. Zisternen, Teichanlagen, Regentonnen, ect.) sind vorzusehen. Sollte durch Nachweis eines Bodengutachtens eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich sein, so kann ein Notüberlauf aus der Regenrückhaltung in die gemeindliche Oberflächenentwässerungsanlage zugelassen werden. Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen.

In Bereichen mit zu hohen kf-Werten über 1 x 10⁻³ m/s ist eine unterirdische Versickerung (z.B. Rigole) nur in Verbindung mit einer Bodenverbesserung durchzuführen (DWA-Arbeitsblatt A 138). Dabei wird eine Bodenverbesserung mittels karbonathaltigem Sand empfohlen.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermisch oder überlagert werden. Es wird das Anwenden der DIN 19731 empfohlen. Die Bodenmieten und Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind sollten nicht befahren werden. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen.

Es wird auf die DWA-Merkblatt 153 und das Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.

Es wird auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

III. VERFAHRENSVERMERKE

WOHNGEBIET "FASANENWEG" MIT INTEGRIERTER GRÜNDORNDUNG, DER GEMEINDE WIELENBACH



1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wielenbach hat in der Sitzung vom 16.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Fasanenweg" beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.2017 hat in der Zeit vom 01.11.2017 bis einschließlich 02.12.2017 stattgefunden.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2017 hat vom 01.11.2017 bis 02.12.2017 stattgefunden.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut mit Schreiben bzw. E-Mail-Ausgang vom 07.02.2018 bis 02.03.2018 beteiligt.

6. Die Gemeinde Wielenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.03.2017 den Bebauungsplan Wohngebiet "Fasanenweg" mit integrierter Gründordnung gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 18.01.2018 als Satzung beschlossen.

7. Ausfertigung Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.03.2018 zu Grunde lag.

Gemeinde Wielenbach, den

Korbinian Steigenberger 1. Bürgermeister Siegel

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Wohngebiet "Fasanenweg" mit integrierter Gründordnung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Wielenbach, den

Korbinian Steigenberger 1. Bürgermeister Siegel

GEMEINDE WIELENBACH

BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "FASANENWEG"



Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO
H Ö R N E R
Architektur + Städteplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08661/200116
Fax: 08661/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landchaftsplanerischer Teil
LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO
U-PLAN
Mooserauch 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545
mail@buero-u-plan.de

gefertigt am: 21.09.2017
geändert am: 18.01.2018
geändert am: