



Präambel:

Die Gemeinde Wielenbach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB a. F.), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – Bau NVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

- Grenzen**
 --- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der Nutzung**
 ● Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude beträgt 130 m².
 Über diese Grundfläche hinaus ist ein eingeschossiger Anbau (Wandhöhe traufseitig max. 2,40 m) eines Wintergartens in leichter Holz/Metall-Glas-Konstruktion bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² zulässig.
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,30
 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 5,00 m gemessen von OK Rohboden im EG bis Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut im Bereich der Traufseite.
 SH z.B. 547,2
 Sockelhöhe (= OK Rohboden EG)
 Angabe der Höhe über NN für OK Rohboden im EG gemessen in Meter.

- Bauweise, Baugrenzen und Baulinien**
 ▲ Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig
- Dachgestaltung**
 Dachform: Satteldach
 Dachneigung: 24 – 35 Grad
- Garagen und Stellplätze**
 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach in der jeweils gültigen Fassung.
 Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gilt die BayBO.
 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.
 Garagen sind mit mind. 1,0 m Abstand zum öffentlichen Straßenraum zu errichten.
 Garagen sind bei gegenseitigem Grenzsanbau profil- und höhengleich auszuführen.

- Einfriedigungen**
 Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
 Zäune müssen ohne Sockel errichtet werden
- Verkehrsflächen**
 — Straßenbegrenzungslinie
 ■ Straßenverkehrsfläche
 ▨ Landwirtschaftlicher Nutzungsweg

9. Freiflächen und Gründordnung

- Ausgleichsfläche
 Der Ausgleich auf der Teilfläche der Fl. Nr. 1508 wird den Eingriffsgrundstücken auf den Teilflächen der Fl. Nr. 1503, 1508, 1509 zugeordnet (siehe Begründung).
- Landwirtschaftliche Fläche
 Die Versiegelung der Freiflächen (Stellplätze, Zufahrten) ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Befestigte Flächen sind in Wasser durchlässiger Bauweise auszuführen als Schotterrasen, wassergebundene Decke oder breittufiges Pflaster.
- Bepflanzung:
 Baumbestand zu erhalten
 Die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen auf Baustellen ist einzuhalten
 Bäume zu pflanzen (Pflanzgebot):
 Zur Ortsrandeingrünung sind entsprechend des Planeintrags hochstämmige Laubbäume aus nachfolgender Liste zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig vom Planeintrag abweichen, die Anzahl ist jedoch bindend.
 Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:
 Hochstamm, Pflanzgröße STU 20-25, 4xv, m.B.
 Bei Obstbäumen, Hochstamm, Pflanzgröße STU 12-14
 Artenliste 1:
 Acer campestre Feldahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Quercus robur Stieleiche
 Tilia cordata Winterlinde
 Bei Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss etc. regionale Sorten bevorzugen, Zierformen sind nicht erlaubt.

- Bei Bäumen am Bach zusätzlich möglich:
 Artenliste 2:
 Fraxinus excelsior Esche
 Prunus padus Traubenkirsche
 Salix alba Silber-Weide
- Bäume im Straßenraum:
 Artenliste 3:
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Tilia cordata Winterlinde

- Strauchgruppen zu pflanzen (Pflanzgebot):
 Zur Ortsrandeingrünung ist entsprechend des Planeintrags eine 2-reihige Heckenpflanzung heimischer Landschaftssträucher nachfolgender Liste zu pflanzen. Der Standort der Hecke kann geringfügig vom Planeintrag abweichen, die Länge von 8 – 10 m ist jedoch bindend.
 Die Gehölzpflanzung aus Landschaftssträuchern muss folgende Qualitäten aufweisen:
 Landschaftssträucher: 2xv, 100-150, Pflanzabstand 1x1 m, nachfolgende Reihe um 1 m versetzt
 Artenliste 4:
 Corylus avellana Hasel
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Cornus mas Kornelkirsche
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Heckenrose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Die gesetzlichen Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.

Bäume auf der Ausgleichsfläche zu pflanzen:

- Zur Erhöhung der Biotopqualität des kleinen Bachlaufes sind entlang des Uferbereiches entsprechend des Planeintrags Laubbäume aus nachfolgender Liste zu pflanzen.
 Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:
 Hochstamm, Pflanzgröße STU 18-20, 3xv, m.B.
 Artenliste 5:
 Alnus glutinosa Schwarz-Erle
 Fraxinus excelsior Esche
 Prunus padus Traubenkirsche
 Salix alba Silber-Weide

Strauchgruppen auf der Ausgleichsfläche zu pflanzen:

- Zur Erhöhung der Biotopqualität des kleinen Bachlaufes sind entlang des Uferbereiches entsprechend des Planeintrags 2-reihige Strauchgruppen heimischer Landschaftssträucher zu pflanzen.
 Die zu pflanzenden Straucher müssen folgende Qualität aufweisen:
 Landschaftssträucher: 2xv, 60-100, Pflanzabstand 1x1 m, nachfolgende Reihe um 1 m versetzt.
 Die Arten können der Artenliste 4 entnommen und durch folgende Straucharten ergänzt werden:
 Artenliste 6:
 Salix caprea Sal-Weide
 Salix aurita Öhrchen Weide
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Für Pflanzungen im Bereich der Ausgleichsfläche darf nur autochthones Pflanzgut (= standortheimisches und aus Samen wildwachsender Stammpflanzen vermehrtes Pflanzgut) verwendet werden.

Garagengebäude und Zäune sollten mit folgenden Pflanzen begrünt werden:

- Kletterpflanzen und Ranker:
 Artenliste 7:
 Clematis vitalba Waldrebe
 Hedera helix Efeu
 Lonicera caprifolium Jelängerjeliener
 Partenocissus tricuspidata Wilder Wein
 'Veitchii'

10. Sonstige Festsetzungen
 Das Bodengutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Rolf-G. Jung, Baugrundinstitut, Projekt-Nr. 05 - 251 vom 09.08.2005 ist fester Bestandteil des Bebauungsplanes.

B. HINWEISE

- Aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse wird Folgendes empfohlen:
 o auf eine Unterkellerung der Baukörper zu verzichten
 o Ausführung der Baukörper in Leichtbauweise
- vorgeschlagene Gebäude
- bestehendes Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- z. B. 1502
- bestehende Flurnummer
- Maßangabe in Metern
- Biotop nach der amtlichen Biotopkartierung nach LfU (Landesanstalt für Umweltschutz)
- Geschützte Fläche nach Art. 13 des BayNatSchG (bayerischen Naturschutzgesetzes)

Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 12.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Forster Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Aushang am 22.04.2005 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 21.11.2005 bis 19.12.2005.
- Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB mit Schreiben vom 15.11.2005 bis 19.12.2005 durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27.03.2006 bis 28.04.2006 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.05.2006 den Bebauungsplan vom 02.11.2005 in der Fassung vom 20.03.2006 mit der Begründung vom 02.11.2005 in der Fassung vom 20.03.2006 und der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Wielenbach, den 06.06.2006
 Steigenberger, Erster Bürgermeister

Wielenbach, den 07.06.2006
 Steigenberger, Erster Bürgermeister

"FORSTER STRASSE" *Ausf. für Bauamt*



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE WIELENBACH

Bebauungsplan:
 Dipl. Ing. Annette Kölbl-Rill
 Architektin
 Tankenrainer Str. 12 b
 82362 Weilheim

Grünordnungsplan:
 Umwelt und Planung
 Sabine Schwarzmann
 Landschaftsarchitektin
 Steinstraße 19
 83064 Raubling

Stand 02.11.2005
 geändert am 02.02.2006
 geändert am 20.03.2006

