

# WIELENBACH "GESAMT-NORDOST"



BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

## A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 2
- zul. GR<sub>max</sub> 130 m<sup>2</sup> höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne Garagen und Nebengebäude, z.B. 160 m<sup>2</sup>
- II Haustyp: Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss, Kniestock über dem Obergeschoss unzulässig, nur Doppelpfette bis max. 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand gestattet.
- I+D Haustyp: Erdgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig Kniestockhöhe über dem Erdgeschoss maximal 1,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △D nur Doppelhäuser zulässig
- △ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Rad-/Fußweg
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Straßenbegleitgrün
- private Grünfläche
- zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lauffestsetzung
- Spielplatz, bis 8 Jahre
- ① Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche, z.B. 1
- Hauptfirstrichtung
- SD Satteldach
- DN 22-28° Dachneigung, z.B. 22 - 28°
- △ Sichtdreieck
- 15 Maßzahl in Metern, z.B. 15
- OKF 553,35 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, bezogen auf Normal-Null (NN), z.B. 553,35 m NN
- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- Parzellierungsvorschlag
- Höhenlinie mit Meterangabe, bezogen auf Normal Null (NN), z.B. 550 m NN
- 216/7 Flurstücknummer
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper

## C) Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung  
Der Geltungsbereich wird als Allg. Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO 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 Baugrenzen, die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (zul. GR<sub>max</sub>) und die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp). Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind nicht mehr als die durch Planeintrag festgesetzten Wohneinheiten zulässig.  
Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Einzelhaus (ohne Garage und Nebengebäude) wird im Nutzungsbereich 1, 2 und 3 auf max. 130 bzw. 150 m<sup>2</sup>, je Doppelhaushälfte im Nutzungsbereich 2 auf 75 m<sup>2</sup>, im Nutzungsbereich 4 auf 120 m<sup>2</sup> als Höchstwert beschränkt. Im Nutzungsbereich 5 und 6 ist die max. zulässige Grundfläche für jede Parzelle einzeln durch Planeintrag festgesetzt.
3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße  
Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite, beim Doppelhaus bezogen auf das Gesamtgebäude. Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelhaus beträgt 450 m<sup>2</sup>, je Doppelhaushälfte 350 m<sup>2</sup>.
4. Dachform (Hauptgebäude)  
Die Hauptgebäude sind im Nutzungsbereich 1 und 2 mit einem 22 - 28°, im Nutzungsbereich 3 und 6 22 - 35°, im Nutzungsbereich 4 und 5 27 - 35° geneigten Satteldach auszuführen, Dachdeckung mit Dachziegeln in naturrotem Farbton; bei Doppelhaushälften wird die Dachneigung zwingend einheitlich festgesetzt. Dachgauben (allseitig von Dachfläche umgeben) und Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind bei einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Höchstbreite von Gauben wird auf 1,50 m begrenzt. Dachneigung und Dachdeckung sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern, zum Zwerchgiebel sowie zwischen Dachgauben untereinander, muß mindestens 1,50 m betragen. Dachanschnitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von stehenden Gauben, Zwerch- und Quergiebeln muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Je Einzelhaus ist maximal eine Dachgaube je Dachseite, je Doppelhaushälfte ebenfalls eine Dachgaube je Dachseite zulässig. Je Einzelhaus und je Doppelhaus ist je ein Zwerchgiebel zulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m<sup>2</sup> Glasfläche beschränkt.  
Es sind allseits Dachüberstände von mind. 80 cm vorzusehen, Festengesimse 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 öffentl. Verkehrsfläche ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit Satteldach, Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude bzw. Pultdach, an das Hauptgebäude firstseitig angebaut, Dachneigung 18 - 35°, zu errichten. Gemeinsame Grenzgaragen sind in Dachneigung aufeinander abzustimmen. Der Dachgeschoßausbau von freistehenden Garagen und Nebengebäuden sowie das Aufstocken mit Kniestock ist unzulässig, bei firstseitig angebauten Garagen ist ein Kniestock bis 80 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
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. Die Fassaden der Doppelhäuser sind in ihrer Farbgebung und Putzstruktur aufeinander abzustimmen.  
a) Balkonstruktionen sind in Holz auszuführen. Holzschalungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.  
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 Strohmaten und Ornamentsteinen.
7. Einfriedigung  
Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzzaune (ausg. Sichtdreieck - s. Pkt. 9) ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanielzaun). Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht mit Runderisensäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe dem Straßenzäunen anzupassen. Die Einfriedigungen können für den Sichtschutz mit Sträuern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

## 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbau und je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- b) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thuja in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
- c) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beersträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (ACBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

## 9. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnmittelpunkt, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

## 10. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die Kanalisation des Abwasserzweckverbandes zu entsorgen, das gesamte Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf den Baugrundstücken versickert werden.

## 11. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

## 12. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedigungen einzubauen.

## 13. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Weiblichgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerhalter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

## 14. Stützmauern

Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken bis zu einer sichtbaren Höhe von 90 cm zulässig. Als sichtbare Materialien sind nur Naturstein (z.B. Zyklopen - Trockenmauerwerk), Holz (z.B. Palisaden) oder an der Oberfläche strukturierter Beton (gestockt, gespritzt, bossiert) zulässig. Stützmauern sind zu bepflanzen (hängend) oder zu beranken (selbstklimmend).

## 15. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO Anwendung.

## 16. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss darf an der ungünstigsten Stelle des Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaus) nicht mehr als 35 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Im Hochwasserbereich des Grünbaches ist die durch Planeintrag festgesetzte Höhe Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bezogen auf Normalnull (NN) einzuhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

## D) Hinweise

1. Bestehende Gebäude  
Die bestehenden Gebäude weichen teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab; hierfür besteht Bestandschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigung.
2. Schneelast  
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,03 kN/m<sup>2</sup> 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) auszuführen; 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.

## 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) sowie des Maßnahmen-gesetzes (MaßNG)/Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBau-ErlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## Verfahrensvormerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung zur Einsichtnahme durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.  
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 07.05.1998 gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.03.1998 bis 14.04.1998 in der Gemeinde Wielenbach öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Wielenbach hat mit Beschluß vom 09.06.1998 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

## Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 11.08.1998 gem. § 1 Abs. 2 BauGBMaß-nahG genehmigt.

Weilheim, 15. Okt. 1998  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
I.A. *[Signature]* Siegel

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 07.09.1998 durch **öffentlichen Aushang** gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Wielenbach, 01. Okt. 1998  
*[Signature]*  
K. Steigenberger  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 20.06.2002 durch öffentlichen Aushang erneut bekanntgemacht und ist mit Wirkung zum 07.09.1998 rechtsverbindlich geworden.

Wielenbach, den 19.06.2002  
*[Signature]*  
Steigenberger  
Erster Bürgermeister

PLANUNGSSTAND	⊗ ENTWURF
	⊗ FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
	⊗ OFFENTLICHE AUSLEGUNG
	⊗ GENEHMIGUNGSVERFAHREN
	⊗ ENDFASSUNG
GEANDERT/ERGANZT:	AL 14.4.1997
	AL 8.12.1997
zu <i>[Signature]</i>	09.02.1998
zu <i>[Signature]</i>	08.07.1998

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Sg 801 - Planzentrale -

## WIELENBACH "GESAMT-NORDOST"

GEMEINDE *[Signature]*  
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

## BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU WEILHEIM I. OB., 24.10.1998

I.A. *[Signature]*  
ALBRECHT, DIPL.-ING. ARCHITEKT