



Einbeziehungssatzung der Gemeinde Wielenbach für das Gebiet "Nelkenstrasse"

Die Gemeinde Wielenbach erläßt aufgrund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diese Einbeziehungssatzung.

A. Festsetzungen als Planzeichen

1.0 Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2 WH = 6.20 m maximal zulässige Wandhöhe hier z.B. 6.20 m; gemessen von OK. EG RFB entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK. EG RFB darf max. 0.30 m über der OK. Mittellachse Erschließungsstraße (gemessen Mitte Grundstück / Mitte Straßenachse liegen.)
- 1.4 GRZ = 0.2 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0.2

2.0 Bauweise, Baugrenze

- 2.1 Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)
- 2.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 2.3 offene Bauweise

3.0 Dachform

- 3.1 wahlweise Hauptfirstrichtung
- 3.2 SD Satteldach
- 3.3 DN = 23°-28° Dachneigung z.B. 23°

4.0 Grünflächen

- 4.1 neu zu pflanzende Bäume - Pflanzgebot

5.0 Verkehrsflächen

- 5.1 Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3 öffentlicher Fußweg

6.0 Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 6.2 Maßzahl in Meter, z.B. 3.0 m

B. Hinweise durch Planzeichen

- 1.0 bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.0 vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 3.0 172 bestehende Flurnummer, z.B. 172

C. Festsetzung durch Text

1.0 Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Wandhöhe, die Grundflächenzahl (GRZ) lt. § 19 (4) BauNVO. Die festgesetzte Wandhöhe gilt nur für den Hauptbaukörper. Dazu gehören nicht Widerkehren, Zwerch- und Quergiebel und dgl.
- 2.0 Bauweise
 - 2.1 Die Bauweise wird nach § 22, Nr. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 - 3.1 Nebenanlagen und Garagen sind unter Anwendung der Bestimmungen der Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.0 Grundform der Gebäude
 - 4.1 Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens 1/5 länger ist als die Giebelbreite
- 5.0 Dachneigung, Dachformen, Widerkehr
 - 5.1 Als Dachform für alle Gebäude wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 23° - 28° festgesetzt.
 - 5.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Dachpfannen in naturroten Farbtönen zu erfolgen. Dachaufbauten sind unzulässig.
 - 5.3 Die Breite von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln darf nicht mehr als das 0,4-fache der traufseitigen Wandlänge des Hauptbaukörpers betragen. Die Firsthöhe von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Die Dachneigung von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln ist dem Hauptdach anzugleichen. Wintergärten die unter der Traufhöhe des Hauptbaukörpers bleiben, können auch mit flachgeneigtem Pultdach aus Glas ausgeführt werden.

6.0 Grünordnung

- 6.1 Bäume im Straßenraum der Erschließungsstraße zu pflanzen (Pflanzgebot): Entlang der Erschließungsstraße 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, 4 xv; m.B.
- Artenliste:
- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides "Cleveland" | Bergahorn (Mittelgroße Sorte) |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata "Greenspire" | Winterlinde (Mittelgroße Sorte) |

- 6.2 Garagengebäude und Zäune sind mit folgenden Pflanzen zu begrünen: Kletterpflanzen und Ranker:

Artenliste:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Partenocissus tricuspidata	Wilder Wein "Veitchii"

- 6.3 Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengitterstein, Pflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden. Teer-, Asphalt- oder Betonflächen sind nicht gestattet.

7.0 Ausgleichsmaßnahmen

- 7.1 Externer Ausgleich: Umwandlung einer intensiv genutzten Wiesenfläche in eine extensive Feuchtwiese durch Ausmagerung und extensive Pflege auf dem Flurstück mit der Flurnummer 3720, auf der Gemarkung der Stadt Weilheim.
- 7.3 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich: Die Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 3720, auf der Gemarkung der Stadt Weilheim wird den Eingriffsgrundstücken auf den Teilflächen der Flurnummern 132, 138 und 172 zugeordnet.

8.0 Einfriedungen

- 8.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,25 m begrenzt. Die Einfriedung ist ohne Sockel auszuführen.

D. Hinweise durch Text

1.0 Satzungen

- 1.1 Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach wird hingewiesen.

2.0 Landwirtschaft

- 2.1 Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen. Diese sind als ortsüblich zu dulden.

3.0 Bodendenkmalfunde

- 3.1 Unter Hinweis auf Art. 8 Absatz 1 - 2 Bay. Denkmalschutzgesetz wird darauf 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.

4.0 Abwasserbeseitigung - Versickerung von Niederschlagswasser

- 4.1 Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist aus Platzgründen eine Oberflächenversickerung nicht möglich, so ist eine Linierversickerung z.B. mittels Rigolen herzustellen.
- 4.2 Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFV) und auf die dazugehörigen technischen Regeln (TREGW) wird hingewiesen.

5.0 Gutachten

- 5.1 Ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes liegt vor, es ist Bestandteil der Begründung zur Satzung.

E. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss am 29.01.2008
 - 2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 22.02.2008 bis 25.03.2008 gegeben. (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 - 3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.02.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 10.03.2008 gegeben. (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
 - 4. Der Gemeinderat Wielenbach hat in seiner Sitzung am 27.05.2008 die Satzung im Entwurf gebilligt.
 - 5. Satzungsbeschluss am 24.06.2008 (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Wielenbach, den 25.06.2008
- Steigenberger
Erster Bürgermeister
- 6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch Aushang am 04.07.2008 (§ 10 Abs. 2 BauGB)
 - 7. Inkrafttreten nach vollzogener Bekanntmachung am 04.07.2008
- Wielenbach, den 03.07.2008
- Steigenberger
Erster Bürgermeister

Gemeinde Wielenbach

Einbeziehungssatzung für das Gebiet: "Nelkenstrasse" mit integrierter Grünordnung

Lageplan M 1:1000

Planfertiger:

Bögl Planungs GmbH
Obere Stadt 96
82362 Weilheim
Tel. 0881 / 92481-0

Architekt Manfred Bögl

Grünordnung:

Umwelt und Planung
Landschaftsarchitekten
Steinstraße 19
83064 Raubling
Tel. 08035 / 876088

Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann

Weilheim, den 23.01.2008
Geändert am 18.06.2008