

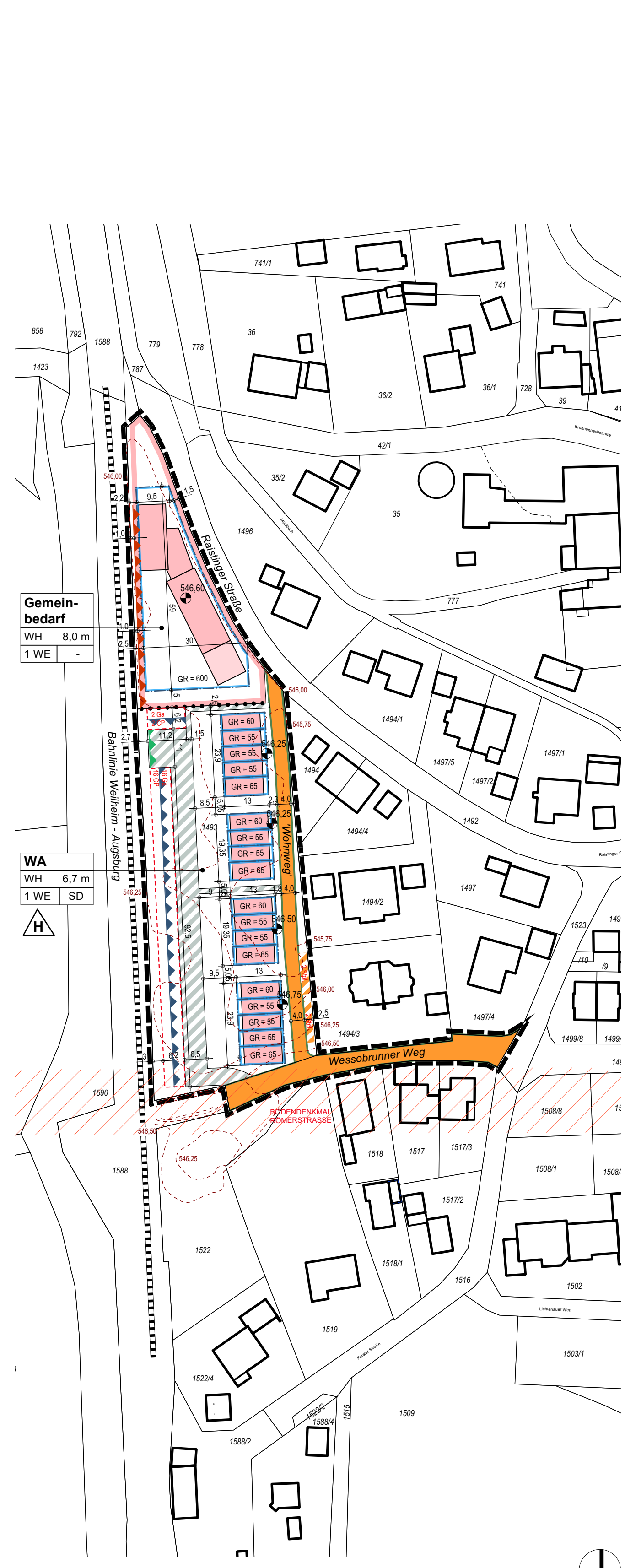
Bebauungsplan der Gemeinde Wielenbach

"RAISTINGER STRASSE"

Die Gemeinde Wielenbach erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), des Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) und der Bayer. Bauordnung (BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Dieser Bebauungsplan umfasst den im Planteil im Maßstab 1 : 1000 abgegrenzten Geltungsbereich.



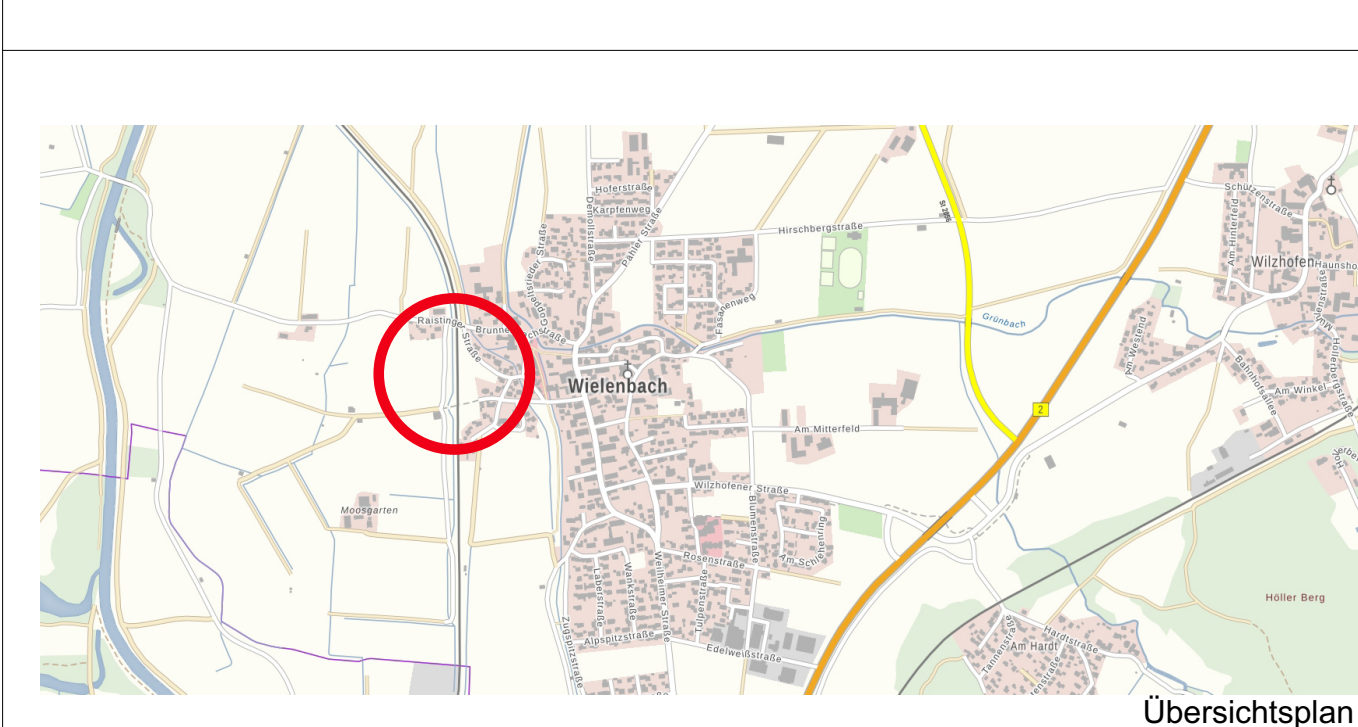
A) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Geltungsbereich: Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
2. Nutzungsschablone: Table with columns WA, WH, 1 WE, SD and descriptions for area and roof height.
3. Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarf (red area), WA (yellow area), and ALLGEMEINES WOHNGEBIET (green area) definitions.
4. Maß der baulichen Nutzung: a) GR = 60, b) Im WA, c) In den Flächen für den Gemeinbedarf, d) Festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlagen, e) WH 6,7 m, f) 1 WE.
5. Bauweisen, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen: a) Baugrenze, b) Umgrenzung von Flächen für Garagen, c) Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung, d) Nebengebäude, e) Unterbauten für technische Anlagen, f) Böschungen und Stützmauern, g) Abstandsflächen, h) innerhalb des WA sind nur Hausgruppen zulässig.
6. Baugestaltung: a) SD, b) Für Garagen, c) Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen, d) Quergiebel, Wiederkehren, Zwerchiegel, e) Außenfassaden, f) Einfriedungen entlang des 'Wohngeweges'.

- 7. Verkehrsflächen: a) öffentliche Straßenverkehrsfläche, b) öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, c) private Verkehrsfläche.
8. Immissionschutz: a) Lagefestsetzung der abschirmenden Garagen/Carportanlage, b) Lagefestsetzung der Lage der Schallschutzwand, c) Lagefestsetzung der Lage einer Schallschutzwand, d) Aufgründung der Schienenverkehrsgeräuschkonstruktion, e) Zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche, f) Zwischen zwei Garagengebäuden, g) Entlang der westlichen Baugrenze, h) Die Grundrisse der Kindertagesstätte, i) Auf die Geltung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, j) Den Festsetzungen zum Thema Immissionschutz, k) Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße, l) Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, m) Da der Umgriff des Bebauungsplanes direkt an der Bahnlinie, n) Die von Schienenverkehrsgeräuschen ausgelösten Erschütterungsemissionen, o) Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen.
9. Grünordnung und Eingriffsregelung: a) Die Festsetzungen zu Grünordnung und Eingriffsregelung sind in dem gesonderten 'Teil Grünordnungsplan'.
10. sonstige Festsetzungen durch Text: a) Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses, b) Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser.
B) Hinweise durch Planzeichen und Text: 1. Planzeichen: Hauptgebäude, Flurstückgrenze, Flurnummer, bestehendes Bodendenkmal, Höhenlinie. 2. Allgemeine Hinweise: a) Für Bodeneingriffe jeglicher Art, b) Sollen bei der Aushubarbeit organoleptische Auffälligkeiten, c) Die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadlose Versickern, q) Der Begründung zum Bebauungsplan liegt das Verkehrskonzept.

- d) Auf die allgemeinen Bestimmungen zum Arten- und Gehölzschutz, e) Im Bereich des Planungsriffs muss ab ca. 1-2 m Tiefe, f) Mit jedem Bauvorhaben (auch Freisteller) ist ein Freiflächenstaltungsplan, g) Die Entwässerung der Einmündungsflächen, h) Der gesamte Umgriff liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten, i) Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer), j) Auf die Geltung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, k) Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße, l) Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer), m) Da der Umgriff des Bebauungsplanes direkt an der Bahnlinie, n) Die von Schienenverkehrsgeräuschen ausgelösten Erschütterungsemissionen, o) Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen.
9. Grünordnung und Eingriffsregelung: a) Die Festsetzungen zu Grünordnung und Eingriffsregelung sind in dem gesonderten 'Teil Grünordnungsplan'.
10. sonstige Festsetzungen durch Text: a) Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses, b) Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser.
B) Hinweise durch Planzeichen und Text: 1. Planzeichen: Hauptgebäude, Flurstückgrenze, Flurnummer, bestehendes Bodendenkmal, Höhenlinie. 2. Allgemeine Hinweise: a) Für Bodeneingriffe jeglicher Art, b) Sollen bei der Aushubarbeit organoleptische Auffälligkeiten, c) Die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadlose Versickern, q) Der Begründung zum Bebauungsplan liegt das Verkehrskonzept.

- C) Verfahrensvermerke: 1. Der Gemeinderat hat am 18.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet 'Raistingering' beschlossen. 2. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 12.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021 statt. 3. Der Bericht über die Durchführung der öffentlichen Auslegung... 4. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.12.2021 bis einschließlich 20.01.2022 statt. 5. Der Gemeinderat hat am 10.02.2022 den Bebauungsplan für das Gebiet 'Raistingering Straße'... 6. Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in Zeichnung und Text... 7. Der Satzungsbeschluss wurde erstlich am bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen.



Bebauungsplan "RAISTINGER STRASSE" - WIELENBACH
Planfertiger: Kottmerl Rehbolz Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Kemmelallee 8, 82418 Murnau am Staffelsee, Tel. 08841-487 42 51
Auskünfte: Gemeindeverwaltung Wielenbach, Peter-Kaufinger-Straße 10, 82407 Wielenbach, Tel. 0881-93 44 0
aufgestellt 18.02.2021, geändert 10.12.2021, 10.02.2022