

Gemeinde Wielenbach
Kreis Weilheim-Schongau

Einfacher Bebauungsplan für das Gebiet "Siedlung Hardt"

Die Gemeinde Wielenbach erläßt aufgrund § 2 Abs.1 und 4, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB, alte Fassung), Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) folgenden einfachen Bebauungsplan als Satzung.

1. Festsetzung durch Planzeichen

- WA II
 - SD 25° - 38°
 - GRZ = 0,20
 - O
 - GO
 - GO
 - WH 5,00
- 1.1 Grenze des räuml. Geltungsbereichs
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet
 - 1.3 Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 1.4 Dachneigung Satteldach
 - 1.5 Grundflächenzahl
 - 1.6 Offene Bauweise
 - 1.7 Bodendenkmäler
 - 1.8 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
 - 1.9 Grundrißorientierung (siehe Ziffer 3.7)
 - 1.10 75m-Linie zum Bahngleis
 - 1.11 Höchstmaß der Wandhöhe (OK EG-Rohboden/ Dachhaut)

2. Festsetzung durch Text

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt
 - 2.1.2 Im gesamten Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
 - 2.1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Planteil angegebene maximale GRZ und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt (Art.16 Abs.2 Nr. 1 und 3 BauNVO): Die maximal überbaubare Fläche je Einzelhaus wird auf 160 qm, je DHV/DH auf 90qm/180qm festgelegt.
 - 2.1.4 Festsetzungen für Gebäude: Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, Höchstmaß der Wandhöhe (OK EG-Rohboden/ Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut) = 5,00 m. Es sind nur Satteldächer zulässig. (Dachneigungsbereich 25°-38°).

- 2.2 Gestaltung der Gebäude
 - 2.2.1 Die Traufseite des Gebäudes muß mindestens 1/5 länger als ihre Giebelseite sein.
- 2.3 Stellplätze und Garagen
 - 2.3.1 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach.

3. Hinweise

- 3.1 Keller sollen in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt sein.
- 3.2 Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens (Beispiele):
 - Passive Energiesparsysteme:
 - Kompakte Bauweise
 - Erhöhter Wärmeschutz
 - Wintergärten als temperierte Zonen mit Speicherflächen und Lüftung
 - Anordnung von Pufferräumen (Nebenräume, Küche, etc. zur kühleren Hausseite)
 - Sommerlichen Wärmeschutz beachten
 - Aktive Energiesparsysteme:
 - Verwendung von Wärmepumpen
 - Verwendung von regenerativen Energien
 - Solarthermie zur Brauchwassererwärmung und Heizkreisunterstützung
 - Photovoltaik im Dach
 - Extensive Dachbegrünung
- 3.3 Im Bereich der im Bebauungsplan kartierten Bodendenkmäler ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung entsprechend Denkmalschutzgesetz Art.7.1 bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und es sind die Kosten für archäologische Sondierungen durch den Bauherren zu übernehmen.
- 3.4 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei Baumaßnahmen im Hangbereich sind Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.
- 3.5 Pflanzabstände: Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
- 3.6 Bodenversiegelung: Es wird empfohlen, befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren, die Oberflächen wasserundurchlässig auszubilden und Teer- und Asphaltflächen auf Privatgrundstücken zu vermeiden.
- 3.7 Lärmschutz: Bei Neu-, Um- und Erweiterungsmaßnahmen entlang der Bahnlinie müssen
 - bis zu einem Abstand von 35 m zum Bahngleis sämtliche übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer)
 - bis zu einem Abstand von 75 m zum Bahngleis sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer
 - mind. ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach Südosten, einen vorgebauten Wintergarten o.ä., der von Südosten belüftet werden kann, oder eine schalldämmte Belüftungseinrichtung besitzen. (siehe GO im Planteil)

- 3.8 Erschütterungsschutz und sekundäre Lärmmissionen: Bis zu einem Abstand von 50 m zur Bahnlinie können vorbeifahrende Züge Erschütterungen und damit verbundene sekundäre Lärmmissionen verursachen. Ob die zulässigen Werte für Erschütterungen und sekundären Schallschutz eingehalten werden, kann nur durch eine entsprechende Untersuchung festgestellt werden. Diese Untersuchung wird insbesondere im Vorfeld von Neubauvorhaben empfohlen, damit die evtl. erforderlichen Maßnahmen bei der Gebäudeerrichtung verwirklicht werden können.
- 3.9 Die fachlichen Informationen und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes für Grund- und Oberflächengewässer sind zu beachten und ausreichende Vorkehrungen zu treffen.
- 3.10 Die Hinweise und Forderungen der Bahn (DB Netz AG) sind zu beachten und ausreichende Vorkehrungen zu treffen.
- 3.11 Entlang der Hardt- und Fichtenstraße ist ein Mittelspannungskabel der E.ON Bayern AG verlegt. Gemäß Art. 76 Abs. 1 Satz 2 BayBO ist die E.ON Bayern AG zu allen Bauvorhaben zu hören, die im Bereich des Schutzbereichs dieser Leitung errichtet oder verändert werden sollen. Der Schutzbereich des 20kV-Kabels beträgt links und rechts 0,5 m. Die für den Bauherren erforderlichen Informationen können bei der Gemeinde Wielenbach eingesehen werden.

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Siedlung Hardt wird der Bebauungsplan Am Hardt-Eichenweg in seiner bisherigen Fassung aufgehoben.

4. Verfahrensvermerke

- 4.1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 13.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Siedlung Hardt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Aushang am 14.07.2004 öffentlich bekannt gemacht. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.05.2005 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde mit Aushang am 13.05.2005 öffentlich bekannt gemacht.
- 4.2 Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB a. F.) erfolgte in der Zeit vom 18.07.2005 bis 18.08.2005
- 4.3 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB a. F.) mit Schreiben vom 13.07.2005 bis 18.08.2005 durchgeführt.
- 4.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB a. F. auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 21.12.2005 bis 20.01.2006 öffentlich ausgestellt.
- 4.5 Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.02.2006 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung mit Textfestsetzungen, in der Fassung vom 09.02.2006, sowie die Begründung hierzu in der Fassung vom 09.02.2006 gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB a.F.), als Satzung beschlossen.

Wielenbach, den 15.02.2006

 Steigenberger, Erster Bürgermeister

- 4.6 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 14.02.2006 erfolgte durch öffentlichen Aushang am 17.02.2006.
- Der Bebauungsplan "Siedlung Hardt" vom 21.10.2004, in der Fassung vom 09.02.2006, ist nach vollzogener Bekanntmachung am 17.02.2006 in Kraft getreten.
- Wielenbach, den 16.02.2006

 Steigenberger, Erster Bürgermeister

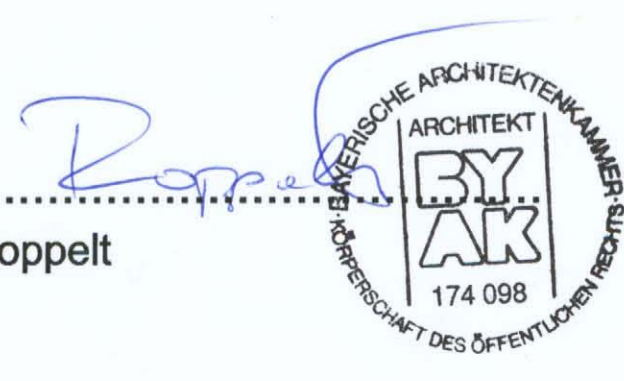
Gemeinde Wielenbach
Kreis Weilheim-Schongau

Einfacher Bebauungsplan für das Gebiet "Siedlung Hardt"

M 1 : 1000

Planfertiger:
Architekturbüro Roppelt
Moosstr. 2
82362 Weilheim
Tel: 08 81 / 63 79 60

Architekt Dipl.-Ing. Christoph Roppelt



**Einfacher Bebauungsplan
„Siedlung Hardt“
Gemeinde Wielenbach
Landkreis Weilheim-Schongau**

B e g r ü n d u n g
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB a.F.)
vom 07.12.2004, i. d. F. vom

A) Planungsrechtliche Voraussetzung:

1. Die Gemeinde Wielenbach besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 10.03.2004 - AZ: 610-2; SG. 40 Nr. 40).
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den noch nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung überplanten Bereich der Harchtsiedlung und den Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Hardt – Eichenweg“. Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen, deren Umsetzung nur schwer oder gar nicht möglich sind. Anstelle einer grundsätzlichen Überarbeitung des Bebauungsplanes „Am Hardt – Eichenweg“ hat sich der Gemeinderat Wielenbach mit Beschluss vom 10.05.2005 dafür ausgesprochen den Planungsbereich „Am Hardt – Eichenweg“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siedlung Hardt“ aufzunehmen.
Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Gebietseinstufung.

Im Bereich der Harchtsiedlung existieren derzeit noch der einfache Bebauungsplan „Höchenberger Mooswiesen – Sondergebiet Wochenendhausgebiet“.
3. Die Gemeinde Wielenbach hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.
6. Mit der Planausarbeitung wurde das Architekturbüro Roppelt, Weilheim, beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Die Harchtsiedlung wird vom Landschaftsschutzgebiet „Eberfinger Drumlinfelder – Hardtlandschaft“ umgrenzt. Das Landschaftsschutzgebiet, die Waldränder und der Hardtbach beschränken die bauliche Entwicklung der Siedlung in die Randbereiche, so dass diese nur durch eine Nachverdichtung in den z.T. sehr langgestreckten Grundstücken möglich ist.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 10,0 ha.
3. Im gesamten Planbereich ist kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.
4. Das Gelände steigt von Nordosten nach Südwesten leicht an.

C) Begründung für die Aufstellung des Bebauung - Planungserfordernis:

Der gesamte Geltungsbereich ist bis auf einige Baulücken überwiegend bebaut. Aufgrund der Bauvoranfrage eines Bauwerbers hat der Bauausschuss am 20.10.2004 die Empfehlung an den Gemeinderat ausgesprochen, durch Erlass eines einfachen Bebauungsplanes die weitere bauliche Entwicklung im Planbereich städtebaulich zu regulieren.

Das Hauptziel der Gemeinde ist eine maßvolle Entwicklung. Um eine solche zu erreichen, hat der Gemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

D) Geplante bauliche Nutzung im Geltungsbereich:

Bei den vorhandenen Grundstücksgrößen von teilweise über 2000 qm kann eine maßvolle Nachverdichtung mit einer GRZ von 0,20 erfolgen. Bezogen auf die bereits bestehende Bebauung wurden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Diese Festsetzungen zur maßvollen Nachverdichtung kommen dem herrschenden Wohnungsbedarf vor Ausweisung neuer Baugebiet am Ortsrand entgegen.

Die künftige geringfügige zusätzliche Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Um die städtebaulichen Ziele in der Gemeinde zu erreichen, ist es nicht erforderlich, die örtlichen Verkehrsflächen festzusetzen. Damit entsteht ein sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

Naturschutz:

Bei der Überplanung Harchtsiedlung werden ausschließlich Innenbereichsflächen überplant, die keine Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes darstellen.

Aus diesem Grunde ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Es sind auch keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen oder ein Ausgleich in anderer Art und Weise erforderlich.

Denkmalschutz:

Im Bereich der im Bebauungsplan kartierten Bodendenkmäler ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung entsprechend Denkmalschutzgesetz Art.7.1 bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und es sind die Kosten für archäologische Sondierungen durch den Bauherren zu übernehmen.

E) Erschließung:

1. Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Lediglich im Bereich größerer Grundstücke kann eine Stichstraße zur rückwärtigen Erschließung erforderlich werden.
2. Die Wasserversorgung, einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant, erfolgt durch die Gemeinde Wielenbach. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt. Sämtliche Neubauten sind die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.
3. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind im Trennsystem zu entwässern. Das für die zusätzliche Bebauung benötigte Abwasserkontingent kann an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Ammersee-Ost, Mitterweg 1, 82211 Herrsching, angeschlossen werden. Die Einwohnergleichwerte sind noch ausreichend groß dimensioniert. Es dürfen jedoch nur Schmutzwässer zu geführt werden. Sämtliche Bauvorhaben sind unmittelbar nach ihrer Fertigstellung an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Zwischenlösungen über Hauskläranlagen sind in Bezug auf das in diesen Neubauten anfallende Schmutzwasser nicht zulässig.
Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.
Vor Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen.
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser wird über den Tagwasserkanal abgeführt.
4. Der Müll wird über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau beseitigt.
5. Die elektrische Erschließung erfolgt über das bestehende Netz der E.ON Bayern AG, Oskar-von-Miller-Straße 9, 82377 Penzberg.

Aufgestellt:

Weilheim, den 07.12.2004

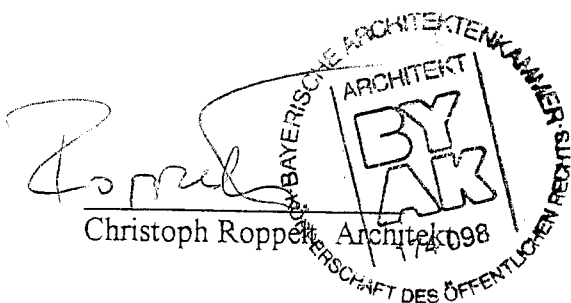
Geändert am 11.05.2005

Geändert am 22.11.2005 und am 09.02.2006

Architekturbüro Roppelt

Wielenbach, den 07.12.2004

Gemeinde Wielenbach



Christoph Roppelt, Architekt 98

Steigenbeffer, Erster Bürgermeister