



**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) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A) Zeichenerklärung zu den Festsetzungen**

- SO Sondergebiet gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wochenendhausnutzung
- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- o offene Bauweise
- I nur erdgeschossige Bauweise zulässig, ohne Dachausbau, ohne Kniestock
- verbindliche Firstrichtung
- ↕ Firstrichtung wahlweise
- SD Satteldach
- DN 15° Dachneigung 15°
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- ↕ Maßangaben in Meter
- Bodendenkmal, Hügelgrab
- bestehende Bäume, zu erhalten
- zu pflanzende Bäume
- GRF max. zul. 80m²/20m² zulässige Grundfläche Die zulässige Grundfläche beträgt für Wochenendhäuser 80 m² und für Garagen und Nebengebäude insgesamt 20 m²

**B) Zeichenerklärung für die Hinweise**

- bestehende Flurstücksgrenzen
- 2304/14 Flurstücksnummer
- bestehende Haupt- und Nebengebäude und Garagen
- geplante Wochenendhäuser mit Nebengebäude und Garage
- ⊕ Grenze Landschaftsschutzgebiet "Hardtlandschaft und Eberfinger Druminfelder"

**C) Festsetzungen durch Text**

1. **Art der Nutzung**  
Der Geltungsbereich ist als Sondergebiet für Wochenendhäuser gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Wochenendhäuser und zugehörige Garagen und Nebengebäude. Wohngebäude oder eine Nutzungsänderung von Wochenendhausnutzung in Dauerwohnnutzung sind unzulässig. Die Errichtung von Kleintierställen ist nicht erlaubt.
2. **Maß der Nutzung**
  - a) Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich wird durch die festgesetzten Baugrenzen und die zulässige Grundfläche bestimmt. Die zulässige Grundfläche wird für Wochenendhäuser auf 80,00 m² begrenzt.
  - b) Je Parzelle ist ein Nebengebäude oder eine Garage mit max. 20,00 m² zulässiger Grundfläche gestattet.
  - c) Überdachte Freiplätze, Veranden, Loggien sind in der maximal bebaubaren Grundfläche von 80 m² enthalten.
  - d) Freitragende große Vordächer über 1 m sind zur Hälfte auf die 80 m² Grundfläche anzurechnen.
3. **Grundform - Mindestgrundstücksgröße**
  - a) Als Grundform für ein Wochenendhaus ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite.
  - b) Die Mindestgröße beträgt bei Neubildung von Wochenendhausparzellen 550 m² für die Flurstücke 2314/1 und 2314/2 je 1.000 m² für eine bebaubare Parzelle.

**4. Dachform**

Die Hauptgebäude sind mit einem 15° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Deckungsmaterial in naturrotem Farbton oder Holzschindeln zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster sind nur 1-mal je Dachseite mit max. 0,5 m² Glasfläche zulässig. Es sind allseits Dachüberstände von mindestens 30 cm vorzusehen.

**5. Nebengebäude und Garagen**

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die zulässige Grundfläche darf max. 20,0 m² betragen. Sie sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen und Nebengebäude sind, sofern sie nicht ins Hauptgebäude integriert sind, mit flachgeneigtem Satteldach entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen zu versehen.

**6. Einfriedung**

- a) Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,0 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen gestattet. Die erforderlichen Kabelverteilerschranke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.
- b) Zwischenzäune sind aus verzinktem Maschendraht an Rundeisensäulen zu errichten. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen.
- c) Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden.

**7. Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen**

Stützmauern sowie großflächige Aufschüttungen, Abgrabungen oder Anböschungen sind untersagt.

**8. Gartenflächen**

- a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- b) Die Anpflanzung von standortgemäßen und heimischen Gehölzen wird empfohlen.

- c) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

**9. Lager, Abstellen etc.**

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Wohnwagen und Wohnmobilen ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

**10. Höhenlage der Gebäude**

Aufgrund der Hanglage sichtbare Sockel sind talseitig auf max. 0,80 m (bezogen auf FOK-EG) zu begrenzen. Die Fußbodenoberkante-EG darf max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bei Hanglagen gilt dieser Wert bergseitig.

**11. Abstandsflächen**

Die gesetzlichen Abstandsflächen (Art.7 Abs.1 BayBO) sind zusätzlich zu den Baugrenzen einzuhalten.

**D) Hinweise durch Text**

1. **Schneelast**  
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,03 kN/m² waagrechtler Grundfläche anzusetzen.
2. **Bodendenkmäler**  
Vor Beginn der Erdarbeiten zu Baumaßnahmen ist eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmalpflege) durchzuführen. Deshalb ist das Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig zu benachrichtigen.
3. **Unterkellerung**  
Über eine Unterkellerung der Gebäude wird im Einzelfall entschieden.
4. **Bodenversiegelung**  
Eine Bodenversiegelung des unbebauten Grundstücksteils ist zu vermeiden. Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden.

**Verfahrensvermerke**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer **Auslegung (amtl. Bekanntmachung) und Anschreiben** durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung. **07.02.1995**  
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **28.03.1996** bis **09.04.1996** in der **Geschäftsstelle des Rathauses der Gemeinde Wielenbach** öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Wielenbach hat mit Beschluß vom **11.06.1996** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Anzeigeverfahren:**

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom **30.08.1996** dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs.1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.

mit Schreiben vom **09.09.1996** erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.

mit Schreiben vom **15.11.1996** mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Stadt-/Gemeinderat durch Beschluß vom **15.11.1996** beigetreten ist.

Weilheim, **15. NOV. 1996**  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
I.A.



Weilhar, RR

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am **13.09.1996** durch **Anschlag an den Amtstafeln** gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.  
Wielenbach,

Bürgermeister  
**Demmel**  
1. Bürgermeister



**EINFACHER BEBAUUNGSPLAN  
HOCHENBERGER MOOSWIESEN  
(WOCHENENDHAUSGEBIET)**

**GEMEINDE WIELENBACH  
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU**

- ⊗ ENTWURF
- ⊗ FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ⊗ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- ⊗ GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ⊗ ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER:  
KREISPLANUNGSSTELLE  
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU  
I.A.

*Adler*  
Nadler

DATUM: 10.10.1994  
GEÄNDERT:  
09.01.1995 *Adler*  
14.03.1996 *Adler*