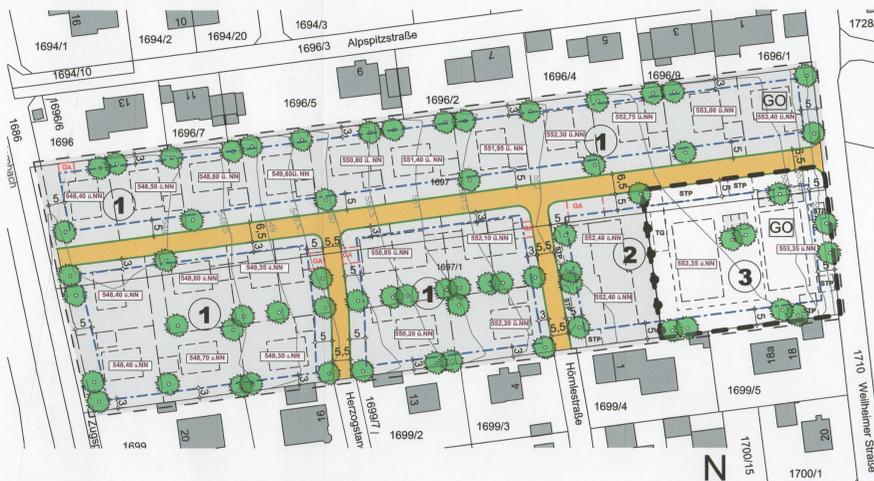


1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "WEILHEIMER STRASSE"



M : 1 : 1000

NUTZUNGS-SCHABLONE 1

WA	II
GRZ 0,28	GFZ 0,56
E/D	SD 18°- 30°
WH max. 6.30m	

NUTZUNGS-SCHABLONE 2

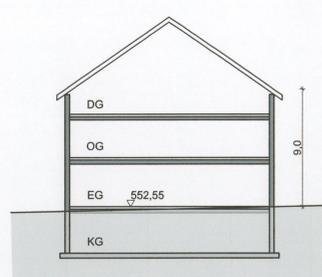
WA	II
GRZ 0,30	GFZ 0,6
H/D	SD 18°- 30°
WH max. 6.30m	

NUTZUNGS-SCHABLONE 3

WA	III
GRZ 0,40	GFZ 1,2
E	SD 18°- 35°
WH max. 9.00m	



SCHEMASCHNITT NUTZUNGSSCHABLONE 1,2
M : 1:200



SCHEMASCHNITT NUTZUNGSSCHABLONE 3
M : 1:200

BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "WEILHEIMER STRASSE" DER GEMEINDE WIELENBACH

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 1697, 1697/1

Die Gemeinde Wielenbach, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 08.07.2021 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den vorliegenden Bebauungsplan "Weilheimer Straße" als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen.

WA allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II Anzahl der maximalen Vollgeschosse, hier z.B. max. zwei Vollgeschosse zulässig

GRZ 0,28 höchst zulässige Grundflächenzahl für das Hauptgebäude, hier z.B. 0,28
Bei Hausgruppen zählt der Gesamtbaukörper.

GFZ 0,56 höchst zulässige Geschosflächenzahl, hier z.B. 0,56
Bei Hausgruppen zählt der Gesamtbaukörper.

WH max. 6.30m maximale traufseitige Wandhöhe, hier z.B. 6,30m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut.
Die Oberkante des Fertigfußbodens wird durch die Festsetzung einer absoluten Höhe geregelt.

551,92 ü. NN maximale Höhe der OK FFB (Fertigfußboden) des Erdgeschoss im Hauptgebäude, hier z.B. 551,92 ü. NN.

2.1 Für Einzelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 420 m², für Doppelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße je Hälfte von 300 m² festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (blau)
- nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen oder Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise

- Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen, einmal je Grundstück, bis zu einer maximalen Grundfläche von 25m² und einer maximalen Traufhöhe, gemessen ab dem natürlichen Gelände, von 2,50 m zulässig. Teichanlagen und Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind ohne Größenbeschränkung zulässig.
- Im Geltungsbereich der 1. Änderung dürfen Balkone die östliche Baugrenze um 1,5 m überschreiten.
- Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind einzuhalten.

4. Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Strassenverkehrsfläche

5. Grünflächen

- zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen

- Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen für Terrassenflächen o.ä. sind nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig. Abgrabungen sind einschließlich ihrer Böschungen nur bis zu einer Grundfläche von max. 15,0 m² und bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Abgrabungen bzw. Anböschungen zum Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche. An den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand zu Stützmauern und Anböschungen von mindestens 2 m einzuhalten.
- Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 300 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum sowie je 70 m² Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen. In der Planzeichnung ist ein Vorschlag für die Standorte der zu pflanzenden Bäume gemacht. Je nach der individuellen Gestaltung der Gärten können die Baumstandorte verschoben werden. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen: Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Thujahecken und Scheinzypressen sind unzulässig.

5.3 Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft vorzubeugen, sind die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengitter, Pflaster o.ä.) auszuführen. Beton- oder Asphaltbeläge sind unzulässig.

5.4 Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig. **5.5** Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich zu versickern. Die Versickerung hat über belebte Bodenschichten zu erfolgen. Sollte eine Versickerung infolge ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich sein, so kann auf Antrag bei der Gemeinde in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Flankierende Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung (z.B. Zisternen, Teichanlagen, Regentonnen, ect.) sind vorzusehen. Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen.

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,00 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Geltungsbereiche
- Fläche für Garagen außerhalb der Baugrenze

7. Gestalterische Festsetzungen

SD Satteldach,
18°- 30° Dachneigung im Geltungsbereich, hier z.B. 18°-30°

- Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist. Bei allen Baukörpern muß der First über die Längsrichtung verlaufen.
- Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Bei Einzelhäusern ist je Hausseite, im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen, die Errichtung eines Anbaues in Form einer Widerkehr an der Traufseite möglich. Die Giebelseite der Widerkehr darf maximal 40 % der Länge der Traufseite des Hauptbaukörpers betragen. Bei Doppelhäusern gilt der Gesamtbaukörper. Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mindestens 2,50 m betragen. Der First von Widerkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von maximal 2 m zulässig. Die zulässige Wandhöhe der Widerkehren wird im Geltungsbereich der Nutzungsschablone 1 und 2 auf max. 7,0 m, bei der Nutzungsschablone 3 auf max. 8,50 m festgesetzt. Widerkehren bei Hausgruppen werden ausgeschlossen.

7.3 Bei allen Hauptgebäuden sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in naturroten, roten oder braunen nicht glänzenden Dachplatten auszuführen. Dachbegrünungen sind zulässig. Es werden allseits Dachüberstände von mindestens 80 cm vorgeschrieben. Im Bereich der Nutzungsschablone 3 ist ein allseitiger Dachüberstand von mindestens 60 cm vorgeschrieben.

- Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist nur in je einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Sogenannte Energiedächer an Stelle der Dachdeckung sind zulässig, wenn sie vollflächig je Dachseite ausgeführt werden. Aus gestalterischen Gründen sind Aufständerungen untersagt.
- Sogenannter Zierputz oder sichtbares Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall oder zementgebundenen Werkstoffen ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o. ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. sind unzulässig, ebenso Sichtschutzwände aus Strohmatte. Die Außenfassade ist zu verputzen und in hellen Farbtönen zu halten. Reine Holz- oder Putzfassaden sind nicht zulässig. Der Hauptteil der Fassade kann sowohl in Holz als auch Putz ausgeführt werden. Der untergeordnete Fassadenteil muss dabei mindestens 20% der Gesamtfassade betragen.

7.6 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen, und außerhalb in den dafür festgesetzten Flächen, zulässig. Carports, Stellplätze und Tiefgaragen mit deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m, bei Carports von 3,0 m einzuhalten. Bei Grenzgaragen zu öffentlichen Grund ist ein Mindestabstand von 70 cm einzuhalten. Garagen sind in Massivbauweise oder Holz mit Satteldach zu errichten. Offene Garagen (Carports) sowie freistehende Nebengebäude können auch mit einem Pult- oder Flachdach ausgeführt werden. Eine Bedachung mit Blech oder Kunststoffelementen ist unzulässig. Blechgaragen sind nicht zulässig. Die Dachneigung der Nebenanlagen und Garagen hat bei Satteldächern mindestens 18°, bei Pultdächern maximal 10° zu betragen. Grenz- und Doppelgaragen müssen in gleicher Dachform zusammengebaut werden. Tiefgaragenrampen sind vollständig zu umbauen; die Einhausungen sind innen schallabsorbierend (mind. Schallabsorptionsklasse A2 nach DIN EN 1793-1; Schallabsorption 4-7 dB) auszuführen. Hierzu ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Tiefgaragentore und die zugehörigen Öffnungsmechanismen (z.B. Schlüsselschalter) sind im unteren Rampenbereich anzuordnen. Die Tore müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.

- Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemißt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach in der jeweils rechtswirksamen Fassung.
- Bei Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist zum öffentlichen Grund ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.
- Als Einfriedungen sind entlang der Straße nur max. 1,20 m hohe Holzzäune zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Zäune in einer Höhe von maximal 1,20 m über dem Gelände zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Zur Schaffung von Durchschlupfmöglichkeiten ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen. Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartenanlagen oder Einfriedungen zu integrieren.
- Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

8. Immissionschutz

GO Grundrissorientierung,

In der ersten Bauzeile entlang der Weilheimer Straße sind **schutzbedürftige Räume** (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, Büroräume u.ä.) so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Westen besitzen. Alternativ können die vorgenannten Räume auch an einer anderen Gebäuseite errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.“

II. HINWEISE

- vorgeschlagene Gebäudesituierung
- best. Gebäude
- 1699/5 best. Flurstücksnummer, hier z.B 1699/5
- best. Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhengichtlinie mit absoluter Höhenangabe
- Garagenbaukörper innerhalb der Baugrenzen, Standort vorgeschlagen.
- Stellplätze außerhalb der Baugrenze, Standort vorgeschlagen.
- Tiefgaragen Zufahrt, Standort vorgeschlagen.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Fraxinus excelsior - Esche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aucuparia - Vogeibeere
- Tilia cordata - Winterlinde
- Betula pendula - Birke (insb. zur Ergänzung der Baumreihe entlang der Straße)

Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartnegel
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Viburnum lantana - Schneeball

Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen, diese sind zu dulden.

Bei Unterkellerungen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grund- und Hangwasser zu treffen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik und die Niederschlagswassererstattungsverordnung (NWFrelV) zu beachten.

Auf die Höhenaufnahme des IB Bach wird hingewiesen.

Es wird auf den geotechnischen Bericht des IB Jung vom 08.11.2018 Bericht Nr. 18-1263 hingewiesen.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelpflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermisch oder überlagert werden. Es wird das Anwenden der DIN 19731 empfohlen. Die Bodenmieten und Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind sollten nicht befahren werden. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

Es wird auf die DWA-Merkblatt 153 und das Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.

Es wird auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

In der ersten Bauzeile entlang der Weilheimer Straße ist auf eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (entsprechend DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen) zu achten. Bei der Anschaffung der Fenster ist darauf zu achten, dass der Wert „R_w + C_p“ (C_p ist ein negativer Wert) der DIN EN ISO 717-1 „Bewertung der Schalldämmung in Gebäuden und Bauteilen, Teil 1: Luftschalldämmung“ möglichst hoch ist, damit auch die durch LKW- und Traktor-Vorbeifahren verursachten tiefrequenten Geräuscheinwirkungen ausreichend gedämmt werden.

III. VERFAHRENSVERMERKE

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "WEILHEIMER STRASSE" DER GEMEINDE WIELENBACH



- Der Gemeinderat der Gemeinde Wielenbach hat in der Sitzung vom 18.02.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weilheimer Straße" beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.2021 hat in der Zeit vom 07.05.2021 bis einschließlich 09.06.2021 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2021 hat vom 07.05.2021 bis 09.06.2021 stattgefunden.
- Die Gemeinde Wielenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.07.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weilheimer Straße" gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 08.07.2021 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.07.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.07.2021 zu Grunde lag.

Gemeinde Wielenbach, den 06.09.2021

Siegel

Harald Mansi
Erster Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weilheimer Straße" wurde am 23. SEP. 2021 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Wielenbach, den 23.09.2021

Siegel

Harald Mansi
Erster Bürgermeister



GEMEINDE WIELENBACH

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "WEILHEIMER STRASSE"



gefertigt am: 15.04.2021
Endfertigung: 08.07.2021

ARCHITEKTURBÜRO
H Ö R N E R
Architektur + Städteplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
08861/200116
info@architekturbuero-hoerner.de

