

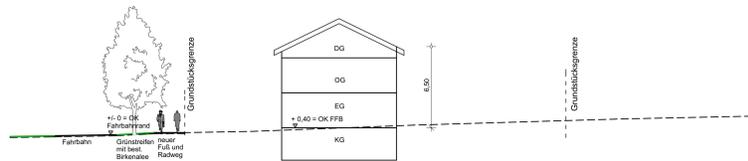
# BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "WILZHOFEN - ALTE MÜNCHNER STRASSE"



## NUTZUNGSSCHABLONE

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| <b>WA</b>       | <b>II</b>       |
| <b>GRZ 0,25</b> | <b>GFZ 0,5</b>  |
| <b>O</b>        | <b>SD</b>       |
| <b>E</b>        | <b>18°- 26°</b> |

WH max. 6.50m



SCHEMASCHNITT M : 1 : 200

## BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "WILZHOFEN - ALTE MÜNCHNER STRASSE" DER GEMEINDE WIELENBACH

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 1933/1, 1933/2, 1933/3, 1933/4 und 2678 Teilfl.

Die Gemeinde Wielenbach erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 und des § 13a Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2123-1-1), des Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1) in der Fassung vom 28.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 386) den folgenden **Bebauungsplan Wohngebiet "Wilzhofen - Alte Münchner 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

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| <b>II</b>       | maximal zwei Vollgeschosse zulässig |
| <b>GRZ 0,25</b> | zulässige Grundflächenzahl          |
| <b>GFZ 0,5</b>  | höchst zulässige Geschosflächenzahl |

**WH max. 6.50m** maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußbodens wird auf 40 cm über der Höhe der Fahrbahnkante der "Alten Münchner Straße", gemessen in der Mitte der nordwestlichen Grundstücksgrenze rechtwinklig zum Fahrbahnrand festgesetzt (siehe Systemschnitt).

- Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Die private Grünfläche ist auf die festgesetzte GRZ anrechenbar.

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (blau)
- nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise

- Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen, aber nicht in der privaten Grünfläche, einmal je Grundstück, bis zu einer maximalen Grundfläche von 18 m<sup>2</sup> und einer maximalen Traufhöhe von 2,50 m zulässig. Teichanlagen und Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind ohne Größenbeschränkung zulässig.
- Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind einzuhalten.

#### 4. Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Strassenverkehrsfläche
- öffentlicher Fuß- und Radweg

#### 5. Grünflächen

- bestehend, zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen
- private Grünfläche Ortsrandeingrünung
- öffentliche Grünfläche

- Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind einschließlich ihrer Böschungen nur bis zu einer Grundfläche von max. 15,0 m<sup>2</sup> und bis zu einer Höhe, bzw. Tiefe von 1,50 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Abgrabungen bzw. Anböschungen zum Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche.
- 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum sowie je 70 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen. In der Pflanzzeichnung ist ein Vorschlag für die Standorte der zu pflanzenden Bäume gemacht. Je nach der individuellen Gestaltung der Gärten können die Baumstandorte verschoben werden, es ist jedoch mindestens 1 Baum zwingend in der privaten Grünfläche zu pflanzen. 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.

- 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.
- Durch die Errichtung von Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen.
- Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig. An der Grundstücksgrenze sind nur Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 zulässig. Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Zur Nachbargrenze ist ein Abstand von 2,0m für Stützmauern, Anböschungen und Abgrabungen einzuhalten.
- Sonstige Pflanzzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,00 m
  - Garagenbaukörper außerhalb der Baugrenze

#### 7. Gestalterische Festsetzungen

- SD** Satteldach, **18°- 26°** Dachneigung im Geltungsbereich
- 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, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig. 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 Hauptgebüdes betragen. Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mindestens 2,50 m betragen. Der First von Widerkehrern muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von maximal 2 m zulässig. Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 7,0 m festgesetzt.
- Bei allen Hauptgebäuden sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in naturrotten, roten, braunen oder anthrazitfarbenen nicht glänzenden Dachplatten auszuführen. Dachbegrünungen sind zulässig. Dachflächenfenster sind nur höchstens zweimal je Dachfläche zugelassen. Es werden alleits Dachüberstände von mindestens 80 cm vorgeschrieben.
- Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen ist nur in je einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Sogenannte Energiedächer an Stelle der Dacheindeckung sind zulässig, wenn sie vollständig je Dacheite 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. Fassadenverkleidungen aus Holz im Wechsel zu Putz sind zulässig. Zulässig sind auch reine Holzhäuser.
- Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und außerhalb in den dafür festgesetzten Bauräumen zulässig. Garagen sind in Massivbauweise oder Holz mit Satteldach zu errichten. Blechgaragen sind nicht zulässig. Die Dachneigung der Nebenanlagen und Garagen hat mindestens 18° zu betragen. Grenz- und Doppelgaragen müssen in gleicher Dachform zusammengebaut werden. Der Stauraum vor den geschlossenen Garagen muss eine Mindesttiefe von 5,0 m aufweisen und darf nicht eingefriedet sein.
- Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemißt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach in der jeweils rechtswirksamen Fassung. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpport) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Bei Carports ist zur Einfahrt zum öffentlichen Grund ein Abstand 3,0 m, ansonsten von 0,8 m einzuhalten. Bei Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist zum öffentlichen Grund ein Mindestabstand von 0,8 m einzuhalten.
- Als Einfriedungen sind entlang der Straße nur max. 1,20 m hohe Holzläune 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 Gartentoranlagen oder Einfriedungen zu integrieren.
- Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

### II. HINWEISE

- vorgeschlagene Gebäudesituzierung
- best. Gebäude
- best. Flurstücknummer, hier z.B. 1933/1
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- best. Grundstücksgrenze
- Höhenschnittlinie mit absoluter Höhenangabe
- bestehende 20 kV-Leitung

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodenkennmäler 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    | - Vogelbeere   |
| Tilia cordata       | - Winterlinde  |
| Betula pendula      | - Birke (insb. zur Ergänzung der Baumreihe entlang der Straße) |

Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Cornus mas         | - Kornelkirsche  |
| Cornus sanguinea   | - Hartweigele    |
| 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.

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 (AGBB) wird hingewiesen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und die Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.

Auf die Höhenaufnahme des IB Bach wird hingewiesen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich zu versickern. Die Versickerung hat über beliebige Bodenschichten zu erfolgen. Ist dies infolge ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich, so können auch linienförmige oder punktförmige Versickerungsanlagen gewählt werden.

Flankierende Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung (z.B. Zisternen, Teichanlagen, Regenentwässerung, etc.) sind vorzusehen. Sollte durch Nachweis eines Bodenglutchens eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich sein, so kann ein Notüberlauf aus der Regenrückhaltung in die gemeindliche Oberflächenentwässerungsanlage zugelassen werden. Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen.

In Bereichen mit zu hohen Kf-Werten über 1 x 10<sup>-3</sup> m/s ist eine unterirdische Versickerung (z.B. Rigole) nur in Verbindung mit einer Bodenverbesserung durchzuführen (DWA-Arbeitsblatt A 138). Dabei wird eine Bodenverbesserung mittels karbonathaltigem Sand empfohlen.

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 (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Kinder- und Schlafzimmerfenster dürfen nur dann nach Nordwesten orientiert werden, wenn sie mindestens ein weiteres Fenster auf einer anderen Gebäudeseite besitzen.

## III. VERFAHRENSVERMERKE

WOHNGBIET "WILZHOFEN - ALTE MÜNCHNER STRASSE" MIT INTEGRIERTER GRÜNDORDNUNG, DER GEMEINDE WIELENBACH



- Der Gemeinderat der Gemeinde Wielenbach hat in der Sitzung vom 12.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Wilzhofen - Alte Münchner Straße" beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2015 hat in der Zeit vom 31.07.2015 bis einschließlich 31.08.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2015 hat mit Schreiben vom 28.07.2015 bzw. Email-Ausgang vom 31.07.2015 bis 31.08.2015 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2015 bis 06.11.2015 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.09.2015 bekanntgemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2015 bzw. Email-Ausgang vom 01.10.2015 bis 06.11.2015 beteiligt.
- Die Gemeinde Wielenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.11.2015 den Bebauungsplan Wohngebiet "Wilzhofen - Alte Münchner Straße" mit integrierter Gründordnung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.11.2015 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung  
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.11.2015 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.11.2015 zu Grunde lag.  
Gemeinde Wielenbach, den

Korbinian Steigenberger  
1. Bürgermeister  
Siegel

Gemeinde Wielenbach, den  
Korbinian Steigenberger  
1. Bürgermeister  
Siegel



## GEMEINDE WIELENBACH

### BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "WILZHOFEN - ALTE MÜNCHNER STRASSE"



Städtebaulicher Teil  
ARCHITEKTURBÜRO  
H Ö R N E R  
Architektur + Städteplanung  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil  
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
FRANK-KRIEGER, DIPL.-ING  
Lindenstraße 13a  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341/41697  
Fax: 08341/41435  
mail: frank.krieger@t-online.de

gefertigt am: 18.06.2015  
geändert am: 17.09.2015  
geändert am: 19.11.2015