

WILZHOFEN AM HINTERFELD 1. ERWEITERUNG



BEBAUUNGSPLAN

M 1:1000

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- zul GR_{max} 130 m² höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne Garagen und Nebengebäude, z.B. 130 m²
- 1+D Haustyp Erdgeschoss + Dachgeschoss, D als Vollgeschoss zulässig, Kniestockhöhe maximal 1,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Gehweg/landw. Fahrweg
- öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
- private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
- zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung
- 1 Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche, z.B. 1
- Hauptfstrichtung
- SD Satteldach
- DN 22-27° Dachneigung, hier 22 - 27°

- Maßzahl in Metern, z.B. 15
- GO Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, u.ä.) dürfen nur dann nach Westen orientiert werden, sofern sie mind. ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Süden oder Norden besitzen.
- Grenze des Geltungsbereiches

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- Parzellierungsvorschlag
- 582 Höhenlinie mit Meterangabe, bezogen auf Normal Null (NN)
- 2683 Flurstücknummer
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper

C) Festsetzung durch Text

- Art der Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als Allg. Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. (9) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (GR) und die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp). Je Wohngebäude sind nicht mehr als die durch Planeintrag festgesetzten Wohneinheiten (2 Wo) zulässig.

Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Einzelhaus (ohne Garage und Nebengebäude) wird im Nutzungsbereich 2 auf max. 130 m², im Nutzungsbereich 1 auf 160 m² als Höchstwert beschränkt.

3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße

Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite.

Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelhaus beträgt 600 m².

4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 22 bis 27° geneigten Satteldach auszuführen, Dachdeckung mit Dachziegeln o.ä. in naturrotem Farbton. Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m² Glasfläche beschränkt. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 80 cm vorzusehen, Kastengiebel sind unzulässig.

5. Nebengebäude und Garagen

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze unterzubringen.
Garagen und Nebengebäude sind im Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; jedoch nicht im Bereich der ausgewiesenen privaten Grünfläche (Ortsrandeingrünung); zur öffentl. Verkehrsfläche ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit geneigtem Satteldach, Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude bzw. Pultdach, firstseitig an das Hauptgebäude angebaut, Dachneigung 22 - 27°, zu errichten. Gemeinsame Grenzgaragen sind in Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Vor den Garagen bzw. Grundstückszufahrten ist ein mind. 3 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentl. gewidmeten Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf.

Der Dachgeschoßausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - ist unzulässig.

6. Fassaden

Als an der Außenfassade sichtbare Hauptbaumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig.

- Balkonkonstruktionen sind in Holz auszuführen. Holzverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.
- Zyklopmauerwerk, die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung, farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatte und Ornamentsteinen.

7. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzzäune zu errichten (z.B. Hanichelzaun). Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundsensäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen. Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

8. Gartenflächen

- Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbau und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thuja in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
- 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. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die Abwasserbeseitigung (Zweckverband Ammersee-Ost) zu entsorgen.
Um eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden, soll das gesamte Niederschlagswasser, soweit möglich, auf den Baugrundstücken versickert werden.

10. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

11. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln, Dachständer für Versorgungsleitungen sind untersagt. Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

12. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

13. Stützmauern

Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Als sichtbare Materialien sind nur Naturstein (z.B. Zyklopen - Trockenmauerwerk), Holz (z.B. Palisaden) oder an der Oberfläche strukturierter Beton (gestockt, gespritzt, bossiert) zulässig. Stützmauern sind zu bepflanzen (hängend) oder zu beranken (selbstklimmend).

14. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO Anwendung.

15. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Rohboden Erdgeschoß darf an der ungünstigsten Stelle des Gebäudes im Nutzungsbereich 1 nicht mehr als 50 cm, im Nutzungsbereich 2 nicht mehr als 100 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

D) Hinweise

1. Stauraum vor der Garage als Stellplatz

Stauräume ab 5 m Tiefe vor der Garage können als notwendiger Stellplatz angerechnet werden.

2. Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,03 kN/m² waagrecht Grundfläche anzusetzen

3. Ortsrandeingrünung

Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu erfolgen.

4. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesschüttung) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Mit der Einreichung der Bauvorlagen ist gegenüber der Gemeinde der Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vom Bauherrn zu erbringen.

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) sowie des Maßnahmen-gesetzes (MaßNG)/Wohnungsbauerleichterungsgesetz (Wo-BauERLG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ~~am 25.11.1996~~ **im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargestellt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom **20.11.1996** gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde ~~am 07.01.1997~~ **im Rathaus der Gemeinde Wielenbach -Geschäftsstellenleitung-** öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Wielenbach hat mit Beschluß vom **13.05.1997** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom **04.07.1997** gem. § 1 Abs.2 BauGB-Maßnahme genehmigt.

Weilheim, **28. Juli 1997**
Landratsamt Weilheim-Schongau
I.A.



Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am **09.07.1997** durch **öffentlichen Aushang** gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.
Wielenbach, **09.07.1997**

E. Demmel
1. Bürgermeister



PLANUNGSSTAND	⊗	ENTWURF
	⊗	FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
	⊗	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
	⊗	GENEHMIGUNGSVERFAHREN
	⊗	ENDFASSUNG
GEANDERT/ ERGANZT:	AL	4.11.1996
	AL	5.5.1997

WILZHOFEN AM HINTERFELD 1. ERWEITERUNG

GEMEINDE WIELENBACH
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
WEILHEIM, OB., 6.8.1996

I.A.
ALBRECHT, DIP.-ING. ARCHITEKT

Bebauungsplan Wilzhofen "Am Hinterfeld 1. Erweiterung"
Gemeinde Wielenbach
Landkreis Weilheim-Schongau

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Gemeinde Wielenbach liegt für den Ortsteil Wilzhofen ein genehmigter Flächennutzungsplan vor, für den derzeit das Änderungsverfahren durchgeführt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.
- 1.2 Ziel des Bebauungsplanes ist die Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung, der Bebauungsplan wird deshalb nach dem Maßnahmen- bzw. Wohnungsbauerleichterungsgesetz zum BauGB aufgestellt. Durch die geplante bauliche Nutzung wird der Wohnanteil im Geltungsbereich überwiegen, das Maßnahmengesetz ist daher anwendbar.
- 1.3 Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Wielenbach am 13.02.96 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Auftrag zur Ausarbeitung des Planentwurfes wurde der Kreisplanungsstelle erteilt.

II. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Das Baugebiet liegt im westlichen Teil des Ortsteils Wilzhofen, westlich "Am Hinterfeld" sowie südlich und nördlich der Bachstraße.
- 2.2 Im Osten und Norden grenzt die Ortsbebauung unmittelbar an, im Westen und Süden landwirtschaftliche Nutzfläche.
- 2.3 Der Geltungsbereich, beinhaltet eine Fläche von ca. 0,459 ha. Das Gelände ist im nördl. Bereich relativ eben, im südl. Bereich ca. 3,0 m nach Südwesten zum Gründbach geneigt.
- 2.4 Erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

III. Geplante bauliche Nutzung

- 3.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 3.2 Das Maß der baul. Nutzung wird festgesetzt durch die maximale zulässige Grundfläche (zul. GR max.) sowie die Zahl der Vollgeschoße (I + D). Die zulässige GR max. wird im Nutzungsbereich 2 auf 130 qm, aufgrund größerer Bauparzellen im Nutzungsbereich 1 auf 160 qm festgesetzt.

Um die dörfliche Struktur zu erhalten, sowie eventuellen Fehlentwicklungen (Kleinwohnungen als "Zweitwohnungen" mit allen Folgekosten für die Gemeinde) vorzubeugen, wird aus besonderen städtebaul. Gründen (§ 1 BauNVO (9)) durch Festsetzung der höchstzul. Zahl der Wohnungen in Gebäuden/Parzelle eine zu dichte Wohnnutzung mit Kleinwohnungen vermieden.

- 3.3 Im nördl. Bereich (Flur-Nr. 2659 T) werden 2 Einzelhäuser (Grundstücksgrößen ca. 800 m²), sowie im südl. Bereich (Flur Nr. 2666/2 und 2666 T) 3 Einzelhäuser (Grundstücksgrößen ca. 600 m²) konzipiert.

Baudichte sowie Parzellengröße wurde zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs nach den Vorstellungen der Gemeinde geplant.

- 3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung der Baugrenzen geregelt. Ziel ist die Freihaltung des Vorgartenbereiches sowie der privaten Grünflächen für die Ortsrandeingrünung von massiver Bebauung.

Garagen und Nebengebäude sind ausdrücklich außerhalb der Baugrenzen zulässig; die Situierung zum Hauptbaukörper soll zusätzliche lärmgeschützte Freibereiche ermöglichen.

- 3.5 Die Baukörper sind bis zu Zweigeschossig (I + D), mit Satteldach, Dachneigung 22 - 27° zulässig.
- 3.6 Für die Einzelhäuser ist jeweils 1 Garagengebäude angeordnet.
- 3.7 Die Höhenlage der Gebäude im Nutzungsbereich 2 ist der Hanglage entsprechend mit Sockelgeschoß, talseitig, bis 80 cm, mit der Möglichkeit der natürl. Belichtung des Kellergeschoßes geplant.
- 3.8 Die Verkehrsflächen sind weitgehend vorhanden, die Erschließungsstraße "Bachstraße" wird nach Süden verlängert und durch einen Wendeplatz ergänzt.

3.9 Dichte im Geltungsbereich

Flächenverteilung:

Nettobauland	ca. 0,358 ha
Verkehrs- und Grünfläche	ca. 0,101 ha
Geltungsbereich	ca. 0,459 ha

Einwohner:

5 Parzellen mit max. 2 Wo = 10 Wo x 3 Pers.
= 30 Einwohner

30 Einw. auf 0,358 ha entsprechen 84 Einwohner/ha.
(Nettodichte)

IV. Erschließung

- 4.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über die Bachstraße, "Am Hinterfeld" sowie deren Verlängerung nach Süden mit Wendeplatz.
- 4.2 Die Stromversorgung erfolgt von Seiten der ISAR-AMPERWERKE AG.
- 4.3 Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.
- 4.4 Abwässer werden über die Kanalisation des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Ammersee-Ost entsorgt.

V. Immissionsschutz

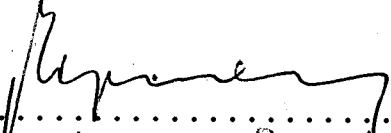
- 5.1 Für die Bebauung im Einflußbereich der Bundesstraße 2 (Abstand mind. 175 m) wird Grundrissorientierung, d.h. Lage der Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite, Firstrichtung i.w. Nord-Süd, zwingend vorgeschrieben.
- 5.2 Die vorgeschlagene Form und Situierung der Baukörper (Winkel) soll Aufenthalt im Freien trotz Lärmbelastung durch die B2 ermöglichen (abgeschirmter Freisitzbereich und Hauseingang).
- 5.3 Durch die in Pkt. 5.1 und 5.2 genannten Maßnahmen werden schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden.

5.4 Auf die Anordnung eines Lärmschutzwalles wurde aus Gründen der Landschaftserhaltung verzichtet.

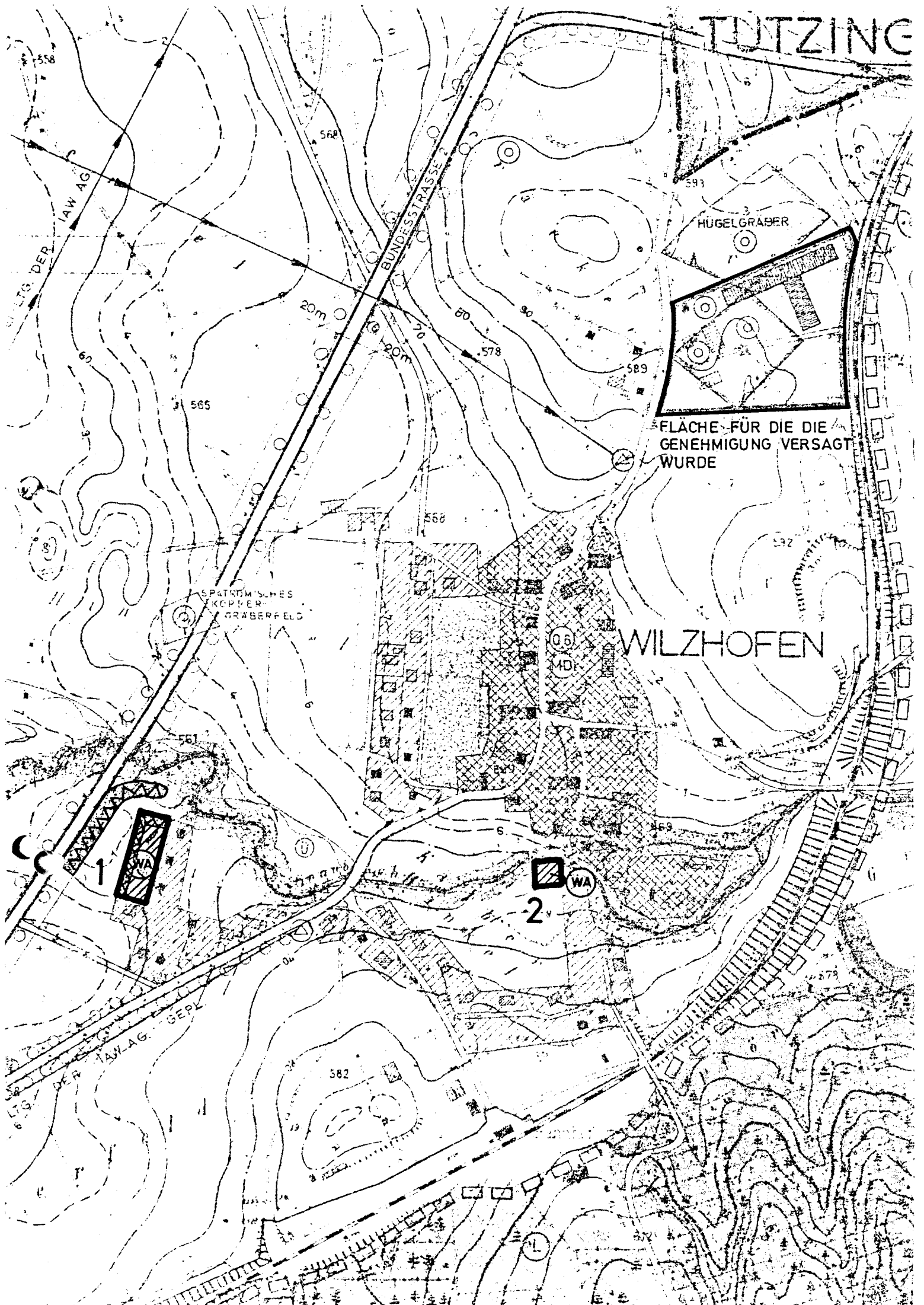
Aufgestellt:
Weilheim, 04.11.96
- Kreisplanungsstelle -
I.A.


Albrecht

Wielenbach, den 09.07.1997
Gemeinde ~~Pfaff~~ Wielenbach


.....
Bürgermeister Demmel
1. Bürgermeister

TUTZING



FLÄCHE FÜR DIE DIE GENEHMIGUNG VERSAGT WURDE

SPÄTRÖMISCHES KOPFERGRÄBERFELD

HÜGELGRÄBER

WILZHOFEN

1

2

