

Planbezeichnung: GEMEINDE WIELENBACH  
 Bebauungsplan für das Gebiet  
 WILZHOFEN - AM WESTEND  
 umfassend die Fl.Nr. 2670/1  
 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 2671/1

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing  
 Dipl. Ing.  
 Regierungsbaumeister  
 Büro für  
 Ortsentwicklungs-  
 und Bauleitplanung  
 Leitenhöhe 23  
 8031 Seefeld-Hechendorf  
 Telefon 08152/70533

gefertigt am: 13. 8. 1987  
 geändert am: 17. 11. 1987

WIELENBACH 21

"Wilzhofen,  
 Am Westend"

Die Gemeinde WIELENBACH  
 erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der  
 Fassung der Bekanntmachung vom 6. 12. 1986 (BGBl. I, S. 2253), Art. 23 der  
 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayFS 2020-1-1-1), geän-  
 dert durch Gesetz vom 21. 11. 1985 (GvBl. S. 677), Art. 91 der Bayerischen  
 Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-1) und der Verordnung über die bauliche  
 Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom  
 15. 9. 1977 (BGBl. I, S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom  
 19. 12. 1986 (GBl. I, S. 2665), diesen Bebauungsplan als

Satzung

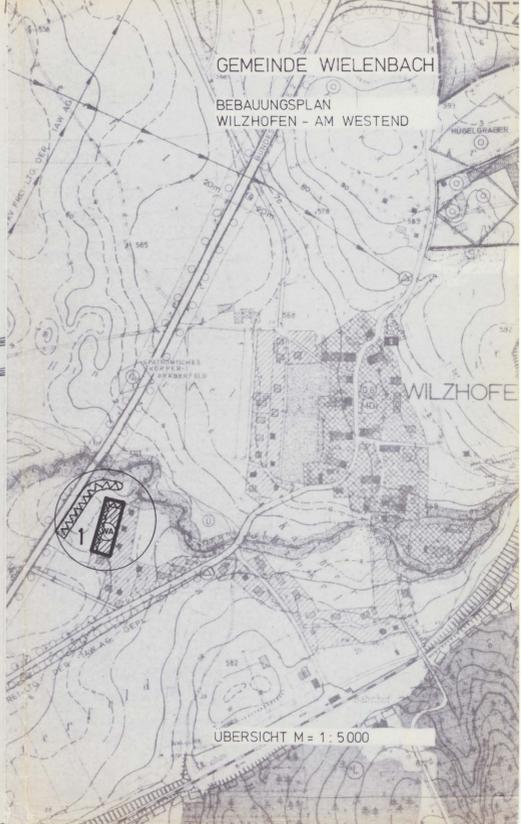
A. FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**  
 a) Das Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.  
 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.  
 b) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.g) bis i) eingeschränkt, allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
 a) Als zulässige Höchstgrenze der Geschosshöhe ist 1 Vollgeschosß festgesetzt.  
 b) Die höchstzulässige Geschosshöhe innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 160 m.  
 Für Dachräume, die keine Vollgeschosse sind, ist mindestens ein Drittel der Fläche des Dachgeschosses anzurechnen, sind durch konkrete Planungen nicht ein größerer anzurechnender Anteil ergibt.  
 c) Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
 a) Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als hierdurch die Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> nicht unterschritten wird.  
 b) Für das gesamte Bauland ist nur Einzelhausbebauung zulässig.
- Baulinie**  
 Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.  
 Bauweise  
 Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von der Baulinie und Überschreitungen der Bauweise bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden. Die Zulässigkeit vortretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO bleibt hiervon unberührt.
- Bauliche Gestaltung**  
 a) Die Gebäude müssen in Richtung der Firstlinie mindestens 1/5 länger als breit sein.  
 b) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf die in der Planzeichnung eingezeichnete Höhenkote nicht überschreiten.

- Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingetragenen Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig.** Die Zulässigkeit von Kellerabstürzen bleibt hiervon unberührt. Brüstungen von Balkonen und Loggien müssen gegenüber Dachflächen einen Mindestabstand von 0,75 m haben.
- Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 43° zulässig.** Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist jeweils mindestens eine Wand und eine der beiden Satteldachflächen in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Dachmaterial sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.  
 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung  
 Dachüberstände vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,60 m, bei Giebeln, Zwerch- und Querriegeln mit höchstens 0,40 m in ortsüblicher Holzweise auszuführen. Für die Dachdeckung sind ziegelrote Pfannen zu verwenden. Vordächer und Erker können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenen Zinkblech gedeckt werden.  
 Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,40 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig.  
 Dachgauben (allseitig von Dachfläche umgeben) sind bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) bis zu einer Breite von 3,00 m und Querriegel (aus der Firstlinie heraus tretend) bis zu einer Breite von 6,00 m zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind den Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachendstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachfläche) und Querriegel muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptkörper liegend, Traufen von rechteckig einlaufenden Garagen-Quartieren müssen in gleicher Höhe weitergeführt werden.  
 Die maximale Kniestockhöhe ergibt sich allein durch das Verbot, Dachgeschosse als Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO auszubilden. Gauben, Zwerch- und Querriegel sind in die Lichtraumbemessung einzubeziehen.
- Der Einbau von Solarkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß**  
 - bei Nebengebäuden die Dachflächen jeweils vollständig mit Kollektorelementen gedeckt werden,  
 - bei Hauptgebäuden die Solarkollektoren in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar oberhalb der traufseitigen Dachfläche mit der Firstendeckung angeordnet sind.  
 Der Einbau von Solarabsorbent unter einer Glaspfannen-Abdeckung in der oben beschriebenen Anordnung ist ebenfalls zulässig.
- Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung zugelassen.** Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonverkleidungen, etc., sind mit naturbraun lasiertem Holz zu verkleiden.  
 Die Verwendung von Kleputz, Keramikverkleidungen, Farbverkleidungen, metallenen oder sonstigen Bauteilen sowie von farbtransparenten Kunststoffplatten ist unzulässig.
- Glasflächen sind bei mehr als 0,80 m<sup>2</sup> Größe durch Säulen, Stöcke oder Pfeiler zu gliedern.** Ausgenommen hiervon sind gartenseitig angeordnete Verglasungen ohne Brüstungen sowie Wintergärten. Glasflächen sind als liegende Hechtböcke unzulässig. Fenster und Ausbauten sowie Klapp- und Schiebeläden sind aus farblos bis mittelbraun lasiertem oder lackiertem Holz auszuführen.
- Werden neben den gemäß Festsetzung 7.a) zulässigen Garagen Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 6 m<sup>2</sup> je Baugrundstück betragen.** Sie sind in Holzweise mit ziegelgedecktem Pult- oder Satteldach auszuführen, soweit sie nicht in Hauptgebäude oder Garagen integriert sind. Die Errichtung dieser Anlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.** Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdecken und gegen Einblick zu schützen.  
 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.
- Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingetragene Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Höhe von höchstens 1,00 m einzufrieden.** Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingetragenen Gartenfläche gilt entsprechendes. Auf Festsetzung 9.a) (Lärmschutzwand) wird verwiesen.  
 Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.  
 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur sokkelhohe, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hintergeplante Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputzten Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton zugelassen.
- Öffentliche Verkehrsfläche**  
 a) befahrbarer Wohnweg als gemischt genutzte Fläche (Fuß- und Radweg)  
 Die Asphaltdecke ist durch Natursteinpflaster handtastig quer zur Fahr-/Laufrichtung zu gliedern sowie durch Großsteinpflaster an den Rändern abzugrenzen.  
 b) Straßenbegleitgrün  
 Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen und in einzeiligen Großsteinpflaster einzufassen.  
 c) Straßenbegrenzungslinie

- Garagen**  
 a) Fläche für Garage  
 Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen sie in das Hauptgebäude integriert bzw. an dieses angebaut werden.  
 b) Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Soweit Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offen überdeckte Durchgänge gelten hiermit als Teil der Garage.  
 c) Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung 5.c) bis f) sind ausnahmslos auch für Garagen anzuwenden.  
 d) uneingetragene Garagenzufahrt und Hauszugang  
 Uneingetragene Garagenzufahrten und Hauszugänge sind mit trocken verlegtem grauem Pflaster zu befestigen. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist beidseitig gleiches Material zu verwenden. Zwischenräume bei beidseitig offenen Garagenvorplätzen sind unzulässig.
- Grünordnung**  
 a) uneingetragene Gartenfläche  
 Die uneingetragene Gartenfläche ist als Rasen anzulegen. Außerhalb der Lärmschutzwand und der Garagengebäude auf der West-, Nordwest- und Nordseite des Geltungsbereichs ist sie mit mindestens 1,50 m hohen heimischen Sträuchern durchgehend zu bepflanzen.  
 b) großkronige Laubbäume zu pflanzen; zulässig sind heimische Gehölze wie Birke, Buche, Eiche, Linde und Ahorn sowie alle Obstbäume als Hochstämme  
 Für alle Baumpflanzungen sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.  
 c) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.  
 d) In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen und bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.  
 e) Die nach den Festsetzungen 6.a) und b) gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
- Immissionsschutz**  
 a) durchgehende Lärmschutzwand; Mindesthöhe gem. Festsetzung 10.b)  
 Die Lärmschutzwände sind aus dichtem Material beidseitig mit Holz verkleidet und an der schall-abgewandten Seite hochschall-absorbierend auszuführen. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 1,75 m. Die festgesetzte Wandstärke (Schalldämmstärke) muß durch einen ausreichenden Lärmschutzwand als Basis der Wand erreicht werden.  
 b) passiver Schallschutz im Erd- und Obergeschoß  
 Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sind an diesen Außenwänden im Erd- und Obergeschoß nur zulässig, wenn jeder dieser Räume mindestens ein zweites zur Lüftung geeignetes Fenster (im Obergeschoß: Giebel-, Gauben- oder Dachflächenfenster) hat, vor dem der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) nachts eingehalten wird.  
 c) passiver Schallschutz im Obergeschoß  
 Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sind an diesen Außenwänden und Dachflächen im Obergeschoß nur zulässig, wenn jeder dieser Räume mindestens ein zweites zur Lüftung geeignetes Fenster (Giebel-, Gauben- oder Dachflächenfenster) hat, vor dem der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) nachts eingehalten wird.  
 An den beiden Südgiebeln der Gebäude 1 und 2 sind notwendige Fenster im Dachgeschoß zulässig, wenn sie aus der Fassade zurückversetzt sind und vollständig in 45° zur Fassade gesetzten Lärmschutten einer Loggienseite o.ä. liegen. Dabei sind die Innenseiten, ggf. auch Becken der Loggien zum Schutz vor pegeleicher Reflexionen im erforderlichen Umfang schallabsorbierend zu verkleiden.  
 d) Die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Müller-BBM GmbH vom 3. 6. 1987 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Vermaßung**  
 a) Maßzahl in Metern; z.B. 12  
 Zwischenmaße, die allein auf die Breite vorgeschlagener Baugrundstücke bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.  
 b) Höhenkote oberhalb 500 m über Normal Null; z.B. 561,00 m über NN  
 Die Höhenkoten zu Festsetzung 5.b) (oberkante Erdgeschoss) sind blau, die Höhenkoten zu Festsetzung 9.a) (oberkante Lärmschutzwand) grün angelegt.

- B. HINWEISE
- Flurstücksnummer; z.B. 2671/1 Teilfläche  
 bestehende Grundstücksgrenze  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 Numerierung der vorgeschlagenen Neubaugrundstücke; z.B. 1  
 bestehendes Hauptgebäude  
 bestehendes Nebengebäude  
 Wiedergabe des natürlichen Geländes durch Höhenlinien oberhalb 500 m über Normal Null; z.B. 561,5 m über NN  
 offener Durchgang
- Die Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind aus dem Schallschutzgutachten des Ing.-Büros Müller-BBM GmbH vom 3. 6. 1987 abgeleitet. Das Gutachten enthält die errechneten Schallpegel für insgesamt 26 Immissionsorte (Fassaden und Räder). Als Gesamtergebnis ergibt sich, daß bei einem Teil auch der hinter der 2,50 m hohen Schallschutzwand liegenden Erdgeschossfassaden geringfügige Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes (höchstzulässig 45 dB(A) nachts) auftreten (vgl. Festsetzung 9.a).  
 Für die Häuser 1 bis 5 liegen schalltechnisch überprüfte Leitgrünrisse im Maßstab 1 : 1 000 (Fassung 20. 7. 1987) zur Einsicht in der Gemeinde auf.  
 Zur Einhaltung der für die Erdgeschosse festgesetzten Höhenkoten (Festsetzung 5.b) in Verbindung mit 10.b) muß das natürliche Gelände um ca. 50 cm abgeplant werden.



Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat ... hat in der Sitzung vom 26.10.1986... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.1986... ortsüblich mit gleichzeitiger bestehender Gelegenheit zur Auslegung und Erörterung öffentlich dargestellt.  
 (Siegel) ... den 1. März 1988  
 (Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.11.1987... ortsüblich mit gleichzeitiger bestehender Gelegenheit zur Auslegung und Erörterung öffentlich dargestellt.  
 (Siegel) ... den 1. März 1988  
 (Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.12.1987... bis 11.12.1987... in Wilzhofen, Am Westend... öffentlich ausgelegt.  
 (Siegel) ... den 1. März 1988  
 (Bürgermeister)
- Die Gemeinde ... hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 11.12.1987... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 (Siegel) ... den 1. März 1988  
 (Bürgermeister)
- Die Gemeinde ... hat den Bebauungsplan am 1.3.1988... gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 der ZusatzbauGB des Landratsamtes ... bekanntgemacht. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 11.12.1987... mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).  
 (Siegel) ... den 5. Juli 1988  
 I.A. ... Wagner  
 (jur. Sachbearbeiter)
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 16.5.1988 ortsüblich durch ... bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 1 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsverletzungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.  
 Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.  
 (Siegel) ... den 30. Juni 1988  
 (Bürgermeister)

Wilzhofen, den 17.11.1987  
 Seefeld, den 17.11.1987  
 (1. Bürgermeister) (Entwurfsverfasser)

GEMEINDE WIELENBACH

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan für das Gebiet  
Wilzhofen - Am Westend  
in der Fassung vom 13. 8. 1987

umfassend die Fl.Nr. 2670/1  
sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 2671/1,  
künftig: Fl.Nrn. 2670/1, 2671/3 bis /7  
sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 2671/1

Entwurfsverfasser:

**Frank Müller-Diesing**  
**Dipl. Ing.**  
**Regierungsbaumeister**

Büro für  
Ortsentwicklungs-  
und Bauleitplanung

Leitenhöhe 23  
8031 Seefeld-Hechendorf  
Telefon 08152/7 05 33

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der mit Bescheid vom 22.04.1986.....  
(Az. 422-4621.1.-WM-33<sup>-1</sup>) genehmigten 1. Änderung des Flächennutzungsplans ent-  
wickelt. Sein Geltungsbereich umfaßt einen von der Straße Am Westend er-  
schlossenen Teil der landwirtschaftlich genutzten Fl.Nr. 2671/1 im Süden  
von Wielenbach. Die Fläche wurde im Änderungsverfahren mit der Ziff. 1  
als Allgemeines Wohngebiet, das durch Aufschüttung entlang der Bundesstraße  
B 2 und im Norden zum Grünbach hin von Straßenlärm abgeschirmt werden soll,  
dargestellt (vgl. "Übersicht" im Maßstab 1 : 5 000).

Wie sich gezeigt hat, kann die im Flächennutzungsplan dargestellte Abschir-  
mung das Baugebiet nicht hinreichend schützen. Der Lärmschutzwall müßte  
nach Süden verlängert und entlang des südlichen Feldweges nach Südosten ab-  
gebogen werden. Eine derart umfangreiche Geländeänderung kann, selbst  
wenn im Mittelbereich wegen der natürlichen Erhebung nur geringfügige Schüt-  
tungen erforderlich würden, aus der Sicht der Landschaftsplanung nicht ver-  
treten werden. Das Landschaftsbild würde allein zur Erdgeschoßabschirmung  
von fünf neuen Wohngebäuden erheblich beeinträchtigt. Insbesondere im Be-  
reich des tiefliegenden Grünbachufers, wo die hochliegende B 2 nach Nord-  
osten noch ansteigt, erscheint eine für den Lärmschutz ausreichende Abschir-  
mung gem. Flächennutzungsplan-Darstellung nahezu unmöglich. Der Bebauungs-  
plan versucht deshalb mit einer für das Orts- und Landschaftsbild erträgli-  
cheren Lösung den geltenden Lärmschutzbestimmungen zu entsprechen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 4 200 m<sup>2</sup>, bestehend aus ca. 975 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche und 6 x 645 m<sup>2</sup>, d.h. 3 225 m<sup>2</sup> Nettobauland. Die Neuausweisung nördlich des bestehenden Wohngrundstücks Fl.Nr. 2671/2 schafft die Voraussetzung für den verkehrsgerechten Ausbau der bisher einseitig genutzten Erschließungsstraße und gibt dem Siedlungsgebiet nach Westen einen neuen abgerundeten Ortsrand. Diese Ortsrandabrundung wird durch Festsetzung einer in diesem Bereich dominierenden Bauweise sowie diverser Bepflanzungsvorschriften wirksam unterstützt.

Hauptanliegen der Gemeinde ist jedoch die kostengünstige Versorgung Einheimischer mit Bauland. Im vorliegenden Fall ist es der Gemeinde durch eine entsprechende Vertragsgestaltung gelungen, vier der insgesamt fünf Grundstücke an Einheimische zu vergeben.

Das Nutzungsmaß beläuft sich mit je 160 m<sup>2</sup> Geschoßfläche auf ca. GFZ 0,25. Da das Dachgeschoß unterhalb der Vollgeschoßgrenze liegen muß, ergibt sich eine günstige Geschoßflächenanrechnung (nur Aufenthaltsräume und das Treppenhaus) und damit auch eine Gesamtwohnfläche von bis zu 160 m<sup>2</sup>.

Die Bauräume sind, wenn auch zur Geschoßflächenausnutzung ausreichend, so doch vergleichsweise eng gezogen. Sie sind abgeleitet aus Grundrißuntersuchungen, die den Nachweis liefern, daß trotz der Lärmschutzeinschränkungen brauchbare, den üblichen Bedürfnissen entsprechende Hauskonzeptionen erreichbar sind. Diese optimierten Leitgrundrisse werden den Bauherren als unverbindliche Empfehlung an die Hand gegeben. Abweichungen, ggf. auch größere Konzeptänderungen, sind im Rahmen der Bebauungsplan-Festsetzungen möglich. Hierbei kann, wenn der Bauantrag insbesondere unter Gesichtspunkten der Gestaltung eine überzeugende Lösung bringt, von der unter Festsetzung 4.c) enthaltenen Ausnahmeregelung (gestützt auf § 31 Abs. 1 BauGB) Gebrauch gemacht werden. Eine darüber hinausgehende Gestaltungsfreiheit brächte angesichts der für freistehende Häuser vergleichsweise geringen Grundstücksgröße u.U. ortsplanerisch unbefriedigende Ergebnisse.

## 3. Immissionsschutz

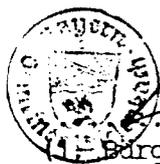
Die Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz sind aus dem Schallschutzgutachten des Ing.-Büros Müller BBM GmbH vom 3. 6. 1987 abgeleitet. Mit der Kombination aus einer ca. 75 cm hohen Geländeaufschüttung, einer daraufgesetzten 1,75 m hohen Wand und einer generellen Absenkung der Bau-

grundstücke und Häuser um weitere 50 cm würde ein Kompromiß zwischen allen zu berücksichtigenden Belangen gefunden. Die wirksame, von außen sichtbare Schallhindermlinie hat somit eine Höhe von 2,50 m über dem bestehenden Gelände, liegt andererseits aber 3,00 m über dem jeweiligen Erdgeschoßfußboden der Häuser. Die Aufschüttung, die Errichtung der Lärmschutzwand einschließlich außenseitiger Bepflanzung auf dem 1,50 bzw. 3,00 m breiten uneingefriedeten privaten Grundstücksstreifen übernimmt die Gemeinde und übergibt sie den Eigentümern nach Fertigstellung. Die Kosten hierfür werden in den Kaufpreis eingerechnet. Diese Lärmschutzmaßnahme bringt eine wirksame Abschirmung der Erdgeschosse, insbesondere aber der Gartenflächen. Wenn auch an einigen Immissionspunkten die Richtpegel geringfügig überschritten werden und dadurch Einschränkungen in der Grundrißgestaltung zur Folge haben, so rechtfertigt doch die erzielbare Lärminderung diese Maßnahme in vollem Umfang. Die Grundrißeinschränkungen im unabgeschirmten Dachgeschoß sind erheblich umfangreicher, schränken aber die Gestaltungsfreiheit dennoch weniger ein, als wenn eine Bauweise gewählt würde, die die Dachgeschoßnutzung generell verbieten würde. Die steilere Dachneigung unter weitgehendem Verzicht auf Kniestöcke schafft die Möglichkeit, neben der Giebelbelichtung auch die ruhigen Traufseiten vollwertig mit Gauben zu belichten.

4. Auswirkungen der Planung

Ortsplanerisch bedeutsame Auswirkungen sind mit dieser Neuausweisung nicht zu erwarten. Nach Fertigstellung der Erschließungsstraße erfolgt die endgültige Abrechnung der Erschließungskosten.

Wielenbach, den 28. Aug. 1987



(Bürgermeister)