



Präambel

Die Gemeinde Wielenbach erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Art der baulichen Nutzung
- MD 2.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 - Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 - Je vollendete 550 m² Grundstücksfläche ist in Wohngebäuden eine Wohneinheit zulässig.
 - Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 6 festgesetzt.
 - Hinweis:** Bestehen bereits mehr Wohnungen als zulässig sind, so haben diese Bestandsschutz.
- 3. Bauweise, Baugrenzen
- 3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche:
 - Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden.

- Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- 4. Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken
 - Für Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² festgesetzt.
- 5. Fläche für Gemeinbedarf:
 - Feuerwehr
- 6. Grünordnung
- 6.1 öffentliche Grünfläche (hier: Straßenbegleitgrün)
- 6.2 Pflanzgebot
 - Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- 7. Gestalterische Festsetzungen:
 - 7.1 Baukörpergrundform:
 - Die Traufseite des Gebäudes muß mind. 1/5 länger als ihre Giebelseite sein.
 - 7.2 Fassadengestaltung:
 - Fassaden sind als Putz- und/oder senkrecht ausgeführter Holzfassade zu gestalten.
 - 7.3 Firstrichtung (zwingend)
 - 7.4 Dachform und -neigung
 - 7.4.1 Es sind nur Satteldächer zulässig

B) Hinweise

- 1. bestehende Flurstücksgrenzen
- 2. bestehendes Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer
- 3. Flurstücksnummer
- 4. zusammengehörige Flurstücke (gleicher Eigentümer)
- 5. Bachlauf (Grünbach)
- 6. Trafostation
- 7. Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art. 8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 8. Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei Baumaßnahmen im Hangbereich sind Vorkehrungen gegen wild abfließendes Niederschlagswasser zu treffen. Die Verordnung über die erlaubnismäßige schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiv-) ist zu beachten.
- 9. Pflanzabstände:
 - Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBG) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
- 10. Bodenversiegelung:
 - Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist nach Möglichkeit wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden. Teer- und Asphaltflächen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig.
- 11. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: geschnitzte Füllungstür)

- 7.4.2 Es sind nur Dachneigungen von 24°-27° und 35°-42° zulässig.
- 7.5 Dachflächen/Dachgauben:
 - Alle Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken.
 - Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit einer max. Außenbreite von 2,00 m und einer Firsthöhe von max. 2,50 m (Fensterstock-UK bis Gaubenfirst-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben muß mind. 2,50 m betragen.
- 8. Einzäunungen:
 - Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,25 m beschränkt.
- 9. Stellplätze:
 - Stellplätze für Wohnwagen und Transportanhänger sind nicht zulässig.
- 10. Masszahl in Metern, z.B. 5,00 m
- 11. Abstandflächen:
 - Es gelten die Abstandflächenvorschriften der BayBO (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 letzter Halbsatz).
- 12. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB): Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung frei zu halten.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss am 15.06.1999
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 09.10.2000 bis 03.11.2000 (§ 3 Abs. 1 BauGB)
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 27.03.2000 bis 03.11.2000 (§ 4 Abs. 1 BauGB)
4. Öffentliche Auslegung vom 15.02.2001 bis 23.05.2001 (§ 3 Abs. 2 BauGB)
5. Satzungsbeschluss am 08.05.2001 (§ 10 BauGB)

Wielenbach 09.05.01
(Ort, Datum)

K. Steigelmayer
1. Bürgermeister



6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 08.05.2001 bis am 10.05.2001 (§ 10 BauGB)

Wielenbach 11.05.01
(Ort, Datum)

K. Steigelmayer
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
M 1:1000
ORTSKERN WILZHOFEN
GEMEINDE WIELENBACH
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

- ☉ Entwurf
- ☉ Fachbehördenbeteiligung
- ☉ Öffentliche Auslegung
- Endfassungen

Planfertiger:
Kreisplanungsstelle
Landratsamt Weilheim-Schongau
i.A.
Bar-Ann-Lenz
Bardenheuer

Datum: 05.05.2000
geändert: 07.08.2000
geändert: 12.01.2001

*neu
- off. Auslegung
- Endfassung*

**Einfacher Bebauungsplan
„Ortskern Wilzhofen“
Gemeinde Wielenbach
Landkreis Weilheim-Schongau**

**Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Gemeinde Wielenbach besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (RE vom 21.07.1969 – AZ: IV B 7-6101 WM 42-3).
2. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher einmal im förmlichen Verfahren für den Ortsteil Haunshofen geändert.
3. Derzeit läuft ein Verfahren zur Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes für den gesamten Ortsbereich. Parallel dazu wird ein Landschaftsplan für die Gemeinde Wielenbach aufgestellt.
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Bereich des alten Ortes Wilzhofen. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Gebietseinstufung. Der neue Flächennutzungsplanentwurf stimmt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.
5. Die Gemeinde Wielenbach hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.
6. Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Planungsgebiet umfaßt den alten Ortskern von Wilzhofen. Im Anschluß daran liegen:
Im Norden landwirtschaftliche Nutzfläche und die Kirche St. Valentin. Im Westen sonstige Grünflächen und Allgemeines Wohngebiet, im Osten landwirtschaftliche Nutzfläche und im Süden landwirtschaftliche Nutzfläche, Allgemeines Wohngebiet und der Grünbach.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 6,7 ha.
3. Im gesamten Ortskernbereich ist kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.
4. Das Gelände steigt von Süden nach Norden und Osten leicht an.

C) Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes **Planungserfordernis:**

Der gesamte Geltungsbereich ist bis auf einige Baulücken überwiegend bebaut. Es herrscht eine dörfliche Struktur mit Hofstellen, aufgelassenen Hofstellen, die mittlerweile überwiegend zum Wohnen sowie gewerblich genutzt werden und wenigen reinen Wohngebäuden (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit max. bis zu drei Geschossen) vor.

Die bestehenden Hof- bzw. ehemaligen Hofstellen beinhalten eine relativ große Baumasse. Durch wachsenden Baudruck ist zu befürchten, daß diese Hof- bzw. ehemaligen Hofstellen mit einer großen Anzahl von sehr kleinen Wohnungen ausgebaut werden. Durch so eine dichte Wohnnutzung ergeben sich zahlreiche Probleme:

Die Gebietsstruktur droht durch das unkontrollierte Entstehen von reinen Wohngebäuden mit einer sehr dichten Wohnnutzung, von einem Dorfgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet zu kippen. Als Begleiterscheinung wird der dörfliche Ortskern stark verändert. Durch die dichte Wohnnutzung entstehen Immissionsschutzprobleme zwischen der Wohnnutzung und den landwirtschaftlichen Betrieben. Sie sind dadurch in ihrem Bestand sowie ihren weiteren Entwicklungsmöglichkeiten gefährdet.

Ebenso ist der Erhalt von bestehenden bzw. geplanten kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben gefährdet. Diese können nur in einem Dorfgebiet bestehen und sich entwickeln. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind sie aufgrund der Nutzungskategorien der Baunutzungsverordnung teilweise unzulässig. Sie würden dann lediglich einen Bestandschutz genießen, Erweiterungen wären kaum möglich, Probleme mit den Nachbarn vorprogrammiert.

Durch den Einbau von Kleinwohnungen finden Familien kaum eine geeignete Wohnung. Ein wesentliches Ziel ist es, den Bau von größeren Wohnungen mit familiengerechtem Zuschnitt zu erreichen.

Die gemeindliche Infrastruktur wird durch das Entstehen von Zweit- bzw. Ferienwohnungen in größerer Zahl zusätzlich belastet. Die Verkehrsbelastung nimmt zu, es ergeben sich verstärkt Stellplatzprobleme.

Durch eine sehr dichte Wohnnutzung bei gleichzeitigem Rückgang der gewerblichen Arbeitsplätze sowie dem Rückzug der Landwirtschaft wird die Gemeinde mehr und mehr zur Auspendlergemeinde. Dadurch wird auch gegen das Harmonisierungsgebot des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) verstoßen.

Das Hauptziel der Gemeinde ist eine maßvolle Entwicklung. Um eine solche zu erreichen, hat der Gemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

D) Geplante bauliche Nutzung im Geltungsbereich:

1. Beschränkung der Wohneinheiten:

Um die dörfliche Struktur zu erhalten und familiengerechte Wohnungen zu schaffen sowie die landwirtschaftlichen Betriebe und die Gewerbebetriebe in ihrem Bestand zu sichern und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen, wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten festgesetzt.

Die Wohnnutzung soll sich nur soweit entwickeln, daß ein gewerblich genutzter Anteil in der Größe verbleibt, der für die Wahrung des Dorfgebietes erforderlich ist.

Wichtig für die Verteilung der Wohneinheiten ist die Gleichbehandlung der einzelnen Grundeigentümer.

Aus diesem Grunde wurde als Grundlage für die Ermittlung der höchstzulässigen Wohneinheiten die Grundstücksgröße gewählt. Die Wohneinheiten werden dann in Bezug auf diese Grundstücksgröße ermittelt.

Je vollendete 550 m² Grundstücksfläche ist innerhalb des jeweiligen Bauraumes eine Wohneinheit zulässig.

Um diese Größe zu ermitteln, war vorher die Struktur und Dichte des Ortes zu erheben. Dazu wurde für einzelne Grundstücke die Geschoßfläche (GF) und die Geschoßflächenzahl (GFZ), bezogen auf den Baubestand, ermittelt.

Zur Untersuchung der Mischgebietsstruktur wurde die GFZ für die bestehende Wohnnutzung allein und für die Nutzung - Wohnen mit Gewerbe und Landwirtschaft - berechnet.

Daraus wurden für den gesamten Geltungsbereich Mittelwerte für die Geschoßfläche ermittelt. Ausgehend von diesen Werten erfolgt die Begrenzung der Wohneinheiten.

In der Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten sind die bereits vorhandenen Wohneinheiten enthalten.

Um zu große Wohnungszahlen je Wohngebäude zu vermeiden, wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf 6 je Wohngebäude begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung bemißt sich gemäß § 34 BauGB. Um die städtebaulichen Ziele in der Gemeinde zu erreichen, ist es nicht erforderlich, daß Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Damit entsteht ein sog. Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

3. Baugrenzen:

Im Ortszentrum von Wilzhofen ist eine gewachsene Baustruktur mit landwirtschaftlicher Prägung vorzufinden. Der überwiegende Baubestand besteht aus großen Baukörpern und befindet sich auf sehr großen Grundstücken. Die Gebäude sind entsprechend aufgelockert angeordnet und auf den einzelnen Parzellen sind größere unbe-

baute Flächen vorzufinden. Nur entlang der „Alten Münchener Straße“ (Hauptstraße) ist eine gleichmäßige Anordnung der Hauptgebäude erkennbar. Ziel ist es, diese Ortsgestalt soweit wie möglich zu erhalten. Durch Festsetzung von Baugrenzen in Form von Baufenstern im Bereich der (Alt-)Hofstellen entlang der Münchener Straße und der Festsetzung der Firstrichtung soll hier die Stellung der Baukörper untereinander erhalten bleiben und die dörfliche Struktur bewahrt werden.

Im Bereich von Baulücken sind die Bauräume und die Firstrichtung entsprechend festgesetzt, um die bestehende Struktur aufzunehmen.

Durch die großen Grundstücksflächen im Ortskern ergeben sich bei der grundstücksbezogenen Ermittlung der Wohneinheiten auch eine relativ hohe Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten.

Um eine maximale Ausnutzung zu ermöglichen, sind im westlichen Teil des Geltungsbereiches auf den rückwärtigen Grundstücken fließende Baugrenzen und damit größere Bauräume festgesetzt. Am westlichen Ortsrand des alten Ortskerns soll hier außerdem eine aufgelockerte Bebauung als Übergang zur im Westen anschließenden innerörtlichen Grünfläche ermöglicht werden.

Im Osten des Geltungsbereichs, der auch östlicher Ortsrand von Wilzhofen ist, soll durch die Festsetzung von fließenden Baugrenzen und großen Bauräumen die Möglichkeit einer aufgelockerten Bebauung als Übergang zur freien Landschaft gegeben werden.

Im Südosten des Geltungsbereichs ist auf privater Grünfläche wegen Überschwemmungsgefahr durch den angrenzenden Grünbach eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 16 BauGB).

Mit der Festsetzung der Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung sollen die Bestimmungen des Nachbar- und Brandschutzes gewährleistet werden.

4. Denkmalschutz:

Innerhalb des Ortskerns befindet sich lediglich ein Baudenkmal, eine geschnitzte Füllungstür (Einzeldenkmal), die bei Umbaumaßnahmen zu erhalten ist.

5. Gestalterische Festsetzungen/Grünordnung:

Der dörfliche Ortskern wird durch eine Vielzahl von gestalterischen Details geprägt. Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten in diesem Bereich sollen sich in dieses Gestaltungsbild harmonisch einfügen und Wesensmerkmale erhalten bzw. besitzen, welche die dörfliche Ortsmitte als historischen Ortskern deutlich von der „Einheitsgestaltung“ der reinen Neubausiedlungen unterscheiden. Dies gilt nicht nur für den Baukörper selbst, sondern in gleichem Maße für das Umfeld (Nebengebäude, Hofflächen, Garten, Zäune, Verkehrsflächen, Schaufenster etc.). Daher müssen Regelungen getroffen werden, welche diese städtebaulichen Ziele sichern.

6. Mindestgrundstücksgröße:

Um eine Aufteilung von unbebauten Grundstücksflächen in viele kleinere Parzellen zu vermeiden, wurde für künftige Teilungen eine Mindestgröße von 550 m² für Baugrundstücke festgesetzt, ausgenommen sind bestehende Grundstücke.

7. Naturschutz:

Bei der Überplanung des Ortskerns der Gemeinde Wilzhofen werden ausschließlich Innenbereichsflächen überplant. Aus diesem Grunde ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Es sind auch keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen oder ein Ausgleich in anderer Art und Weise erforderlich.

E) Erschließung:

1. Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Lediglich im Bereich größerer Grundstücke kann eine Stichstraße zur rückwärtigen Erschließung erforderlich werden.
2. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
3. Die häuslichen Abwässer werden über die öffentliche Kanalisation des Zweckverbandes Ammersee-Ost entsorgt.
4. Der Müll wird über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau beseitigt.

Aufgestellt:
Weilheim i.OB, 05.05.2000
- Kreisplanungsstelle -

i.A.



Bardenheuer

Wielenbach, 11.05.01.....



Steigenberger
1. Bürgermeister

geändert: 07.08.2000

geändert: 12.01.2001