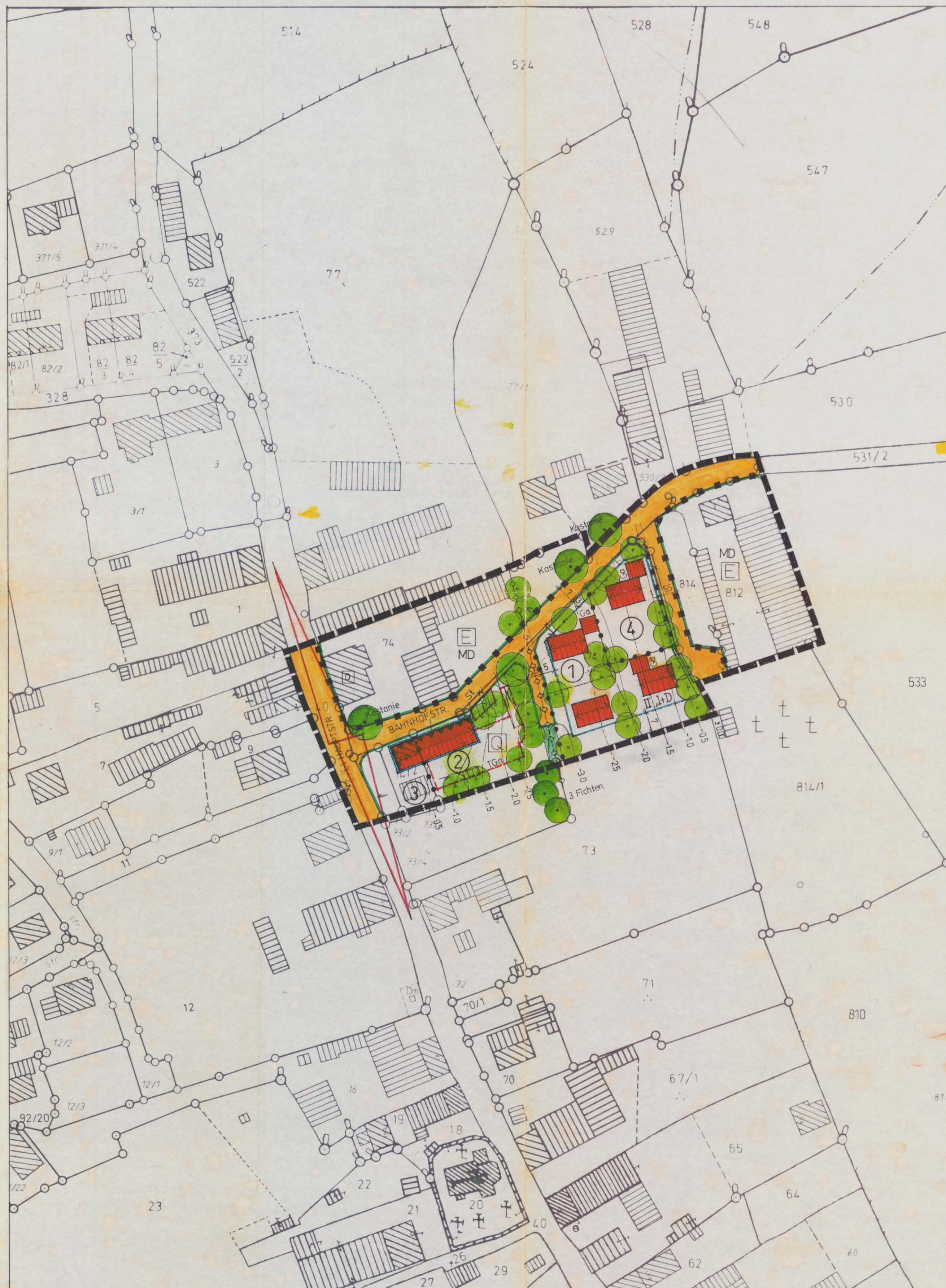


MD / 2 Wo	o	MD / 3 Wo	o	MD / 2 Wo	o	MD / 3 Wo	o
II	SD DN 24-27° 32-36°	II	SD DN 32-36°	II	SD DN 32-36°	II	SD DN 24-27° 32-36°
E	zul. GR 130 m²	D	zul. GR max 190 m²	D	zul. GR max 90 m²	E	zul. GR max 140 m²
1	Fp ≥ 700 m²	2		3		4	Fp ≥ 900 m²



Främbel

Die Gemeinde Wielenbach erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Verfassung (BayVerf) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Maßnahmesgesetzes (MaßNG)/Wohnungsbauwerkleistungsgesetz (WobauErlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- MD** Dorfgebiet
- zul. GR max 130 m²
- II Höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude ohne Garagen und Nebengebäude, hier 130 m²
- II, I+D Haustyp: Erdgeschoß + Obergeschoß als Vollgeschoß zwingend, Kniestock über dem Erdgeschoß und Obergeschoß unzulässig, nur Doppelfette bis max. 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand, gestattet.
- II, I+D Südöstliche Parzelle, an den Friedhof angrenzend; auch Haustyp I + D zulässig, D als Vollgeschoß, Kniestockhöhe maximal 1.60 m bei DN 24 - 27°; Kniestockhöhe maximal 1.20 m bei Dachneigung 32 - 36°
- 2 Wo Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten (Wo) je Bauparzelle, hier 2
- Fp ≥ 700 m² Mindestgrundstücksfläche je Bauparzelle, hier 700 m²
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhaushälfte zulässig
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- aufzuhebende Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- öffentl. Grünfläche
- zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung
- zwingend zu erhaltender Baumbestand, die DIN 18920 ist zu beachten
- 1 Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche (hier 1)
- ← Hauptfirstrichtung zwingend
- SD Satteldach
- DN 32-36° Dachneigung, hier 32 - 36°
- 15 Maßzahl in Metern, hier 15
- Sichtdreieck
- Ga St Umgrenzung von Flächen für Garagen/Stellplätze
- TGa Fläche für Tiefgaragen
- Tiefgaragenrampe mit Überdachung;
- Grenze des Geltungsbereiches
- Q Geltungsbereich qualifizierter Bebauungsplan
- E Geltungsbereich einfacher Bebauungsplan
- Abgrenzung Q / E
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Grundrissorientierung: Lage der Schlaf- und Kinderzimmer nach Südost bzw. Nordost
- B) Zeichenerklärung für die Hinweise
- bestehende Flurstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- 814 Flurstücknummer
- D Baudenkmal
- 20 Höhenlinie
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper
- abzubrechende Gebäude
- bestehende Abwasser-Leitungstrasse

C) Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung
Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
Gem. § 1 Abs. (9) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 5 Abs. (3) BauNVO nicht zugelassen.
Die Nummern 2 mit 17 gelten nur im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes.
2. Maß der Nutzung
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (GR max.) sowie die Zahl der Vollgeschoße (Haustyp). Je Wohngebäude sind nicht mehr als die durch Planeintrag festgesetzten Wohneinheiten zulässig.
Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite.
3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße - zulässige Grundfläche
Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelhaus beträgt 700 m² im Nutzungsbereich 1 und 900 m² im Nutzungsbereich 4.
Die zulässige Grundfläche für ein Doppel- bzw. Einzelhaus (ohne Garage und Nebengebäude) wird im Nutzungsbereich 1 auf 130 m², im Nutzungsbereich 2 auf 190 m², im Nutzungsbereich 3 auf 90 m², sowie im Nutzungsbereich 4 auf 140 m² als absoluten Höchstwert beschränkt.
4. Dachform (Hauptgebäude)
Die Hauptgebäude sind mit einem 24 - 27 bzw. 32 - 36° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Dachziegeln in naturrotem Farbton zu erfolgen. Querriegel 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. 100 cm vorzusehen. Kasten-gesimse sind unzulässig.
Dachgauben sind nur bei Dachneigung ab 35°, mit max. 1,25 m Außenbreite und mit einem Abstand untereinander von mindestens 1,50 m zulässig. Die Summe der Gauben darf max. 40 % der Trauf-länge betragen.
5. Nebengebäude und Garagen
Je Wohneinheit sind die nach den gemeindlichen Stellplatzrichtlinien geforderten Stellplätze unterzubringen. Diese können sowohl oberirdisch oder auch als Tiefgaragenstellplatz errichtet werden.
Nebengebäude sowie Garagen sind, sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind, mit geneigtem Satteldach, Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude bzw. Pultdach, an das Hauptgebäude firstseitig angebaut, Dachneigung 18 - 27° zu errichten.
Vor den Garagen bzw. Grundstückszufahrten ist ein mind. 3 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlich 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 Baumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig.
a) Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen. Holzaußenverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.
b) Zyklopmauerwerk, sowie die Verwendung von metallener, Kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o. ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatte und Ornamentsteinen.

7. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind (ausgenommen "Sichtdreieck") straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzräume ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z. B. Hänchelzaun). Zwischensäule können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundesäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßensäulen anzupassen. Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträußern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

8. Gartenflächen

- a) 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 Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- b) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z. B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie allen blauen Formen von Farnen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
- c) 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. Bodenversiegelung

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

10. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die gemeindliche Abwasserbeseitigung zu entsorgen. Um eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden, soll das gesamte Niederschlagswasser, soweit möglich, auf den Baugrundstücken versickert werden.

11. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

12. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Telekom AG nach dem TMG bleiben davon unberührt.

Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

13. Lagern

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.

14. Stützmauern

Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken unzulässig.

15. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 BayVO Anwendung.

16. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnmitte, freizuhalten.

17. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante der Keller-Rohdecke darf an der ungünstigsten Stelle höchstens nicht mehr als 60 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

D) Hinweise

1. Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,28 kN/m² waagrecht Grundfläche anzusetzen.
2. Wohnhausneubauten auf Flur-Nr. 74 Teilfläche (Nutzungsbereich 2) im Bereich der landwirtsch. Hofstelle sind aus Immissionsschutzgründen nicht vom Hofgrundstück wegteilbar.
3. Der Stauraum vor der Garage wird ab 5 m Tiefe als notwendiger Stellplatz anerkannt.

Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der öffentl. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 14.08.1996 gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.08.1995 bis 26.09.1995 in der Verwaltung der Gemeinde Wielenbach - Standesamt - öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Wielenbach hat mit Beschluß vom 23.01.1996 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 15.02.1996 gem. § 1 Abs.2 BauGB-Maß-nahme genehmigt.

Weilheim, 02. Mai 1996
Landratsamt Weilheim-Schongau
i.A.



Wielheim, RR

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 13.03.1996 durch Aushang gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Wielenbach, 14.03.1996

E. Demmel
1. Bürgermeister



- | | | |
|---------------|-------------------------------------|-------------------------|
| PLANUNGSSTAND | <input checked="" type="checkbox"/> | ENTWURF |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | GENEHMIGUNGSVERFAHREN |
| | <input type="checkbox"/> | ENDFASSUNG |

GEÄNDERT/ ERGÄNZT: AL 20.6.1995
AL 12.12.1995
AL 16.1.1996

HAUNSHOFEN / BAHNHOFSTRASSE

GEMEINDE WIELENBACH
LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
WEILHEIM I. OB. 22. 2. 1995

ALBRECHT



Bebauungsplan "Haunshofen, An der Bahnhofstraße"
Gemeinde Wielenbach
Landkreis Weilheim-Schongau

Begründung gemäß § 9 Abs. (8) BauGB

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Gemeinde Wielenbach liegt ein von der Regierung von Oberbayern am ~~13.11.1981~~ ^{13.04.1982} genehmigter Flächennutzungsplan vor.
Dieser wurde am im förmlichen Verfahren geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Dorfgebiet (MD) und als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.
- 1.2 Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der dörflichen Struktur durch Einbeziehung der umgebenden Bebauung in den Geltungsbereich.
- 1.3 Durch die geplanten Wohngebäude soll dringender Wohnbedarf in der Gemeinde gedeckt werden; 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.
- 1.4 Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Wielenbach am 17.01.95 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 nordwestlichen Teil des Straßendorfes Haunshofen nördlich und südlich der Bahnhofstraße.
 - 2.2 Im Norden und Westen grenzt die Ortsbebauung (Dorfgebiet) unmittelbar an, im Süden und Osten landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Süden der neue Friedhof.
- ...

- 2.3 Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,35 ha, das Gelände bildet zwischen Hauptstraße und "Friedhofsweg" eine Senke bis ca. 3,0 m, erhaltenswerte Bäume und Sträucher sind im Geltungsbereich nördlich der Bahnhofstraße vorhanden.

III. Geplante bauliche Nutzung

- 3.1 Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.
- 3.2 Um die dörfliche Struktur zu erhalten, sowie eventuellen Fehlentwicklungen (Kleinwohnungen als "Zweitwohnungen" mit allen Folgelasten für die Gemeinde) vorzubeugen, wird aus besonderen städtebaul. Gründen (§ 1 BauNVO Abs. 9) durch Festsetzungen im Geltungsbereich eine zu dichte Wohnnutzung mit sehr kleinen Wohneinheiten vermieden; der landwirtschaftliche Anteil an der Gesamtbebauung soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.
- 3.3 Ein Teil (Bereich nördlich der Bahnhofstraße sowie östlich des "Friedhofsweges") wird durch einen Einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. (2) BauGB geregelt; es wird die Art der Nutzung (MD) sowie erhaltenswerter Baumbestand nördlich der Bahnhofstraße festgesetzt.
- 3.4 Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) werden im "Einheimischenmodell" im Nutzungsbereich ① drei Einzelhäuser mit je max. 2 Wohneinheiten (Grundstücksgröße $\geq 700 \text{ m}^2$) im Nutzungsbereich ④ ein Einzelhaus mit max. 3 Wohneinheiten (Grundstücksgröße mind. 900 m^2), sowie im Nutzungsbereich ② und ③, der zentralen Ortslage entsprechend, ein Wohn- und Geschäftshaus mit Ladennutzung im Erdgeschoß sowie Wohnnutzung im Obergeschoß (insgesamt 5 Wohneinheiten, Grundstücksgröße ca. 2.000 m^2) festgesetzt.
- Baudichte sowie Parzellengröße wurde zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der Vorstellungen des Grundeigners geplant.
- 3.5 Die Baukörper sind bis zu II-geschossig, Satteldach, Dachneigung $29 - 27^\circ$ bzw. $32 - 36^\circ$ zulässig.
- 3.6 Für die Einzelhäuser ist jeweils eine Doppelgarage vorgeschlagen. Für das im südwestlichen Bereich geplante Wohn- und Geschäftshaus kann eine Tiefgarage mit ca. 18 Stellplätzen errichtet werden.

3.7 Dichte im Bereich "Qualifizierter Bebauungsplan" Q

Flächenverteilung:

Nettobauland	ca. 0,510 ha
Verkehrs- und Grünfläche	ca. 0,026 ha
Geltungsbereich Q	ca. 0,536 ha

Einwohner "E"

4 Parzellen mit max. 2 Wo = 8 Wo x 3 Pers. = 24 "E"

2 Parzellen mit max. 3 Wo = 6 Wo x 3 Pers. = 18 "E"

gesamt 42 "E"

42 Einwohner auf 0,51 ha entsprechen 82 Einwohner/ha.

(Nettodichte)

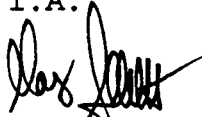
IV. Erschließung

- 4.1 Die Verkehrserschließung im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes (Q) erfolgt über die Bahnhofstraße im Norden, den "Friedhofsweg" im Osten sowie über eine neu zu errichtende Stichstraße im Bereich der vorhandenen gemeindlichen Kanaltrasse.
- 4.2 Die Stromversorgung erfolgt von Seiten der ISAR-AMPER-WERKE AG.
- 4.3 Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.
- 4.4 Abwässer werden über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.

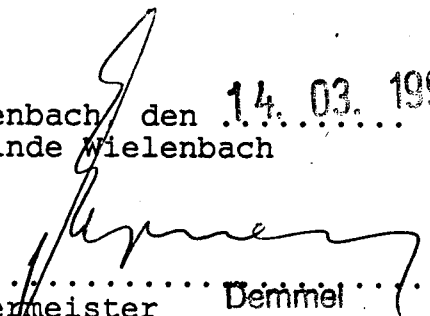
V. Immissionsschutz

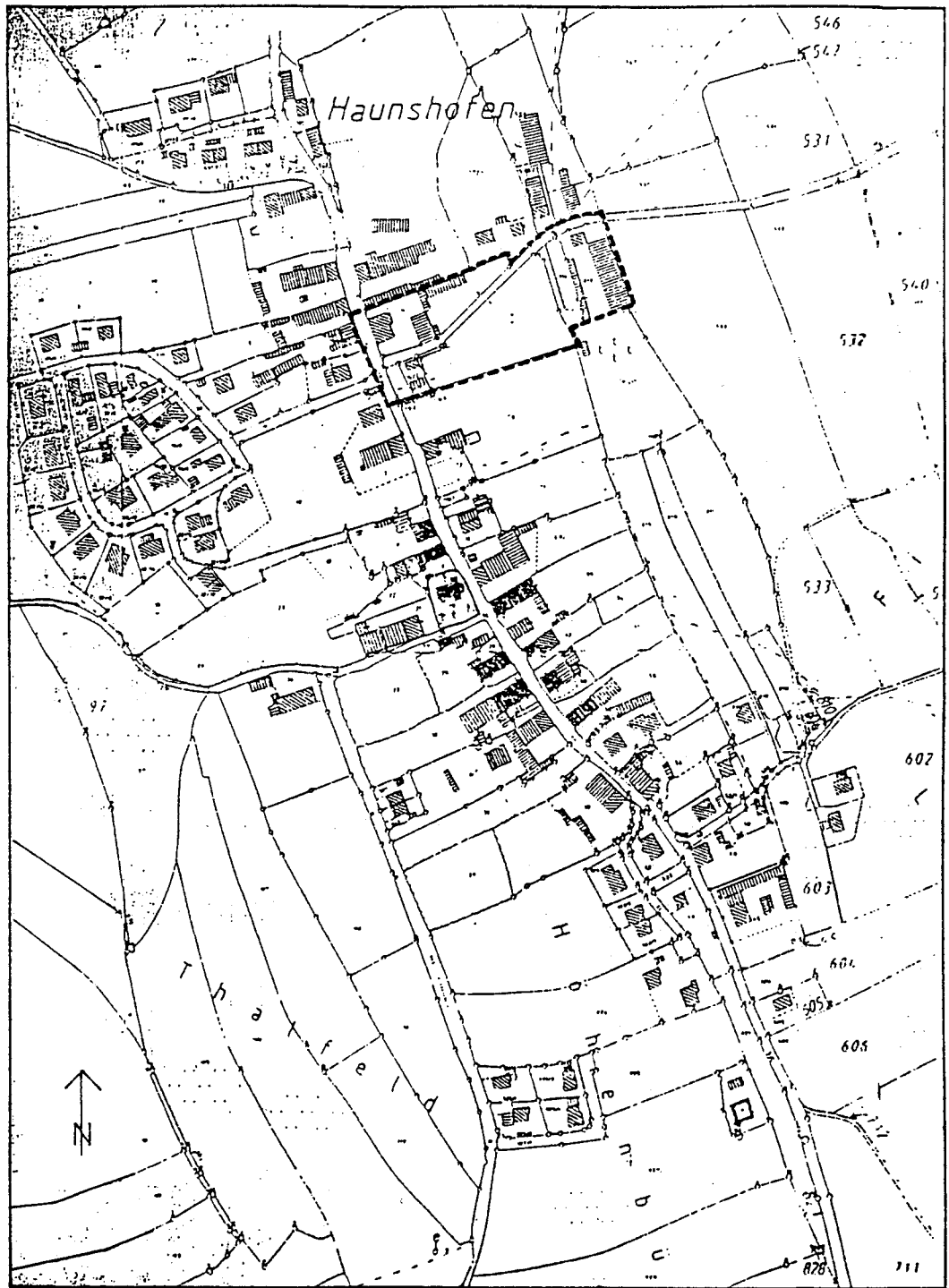
- 5.1 Für das im östlichen Geltungsbereich liegende Grundstück Flur-Nr. 812 (ehem. Baugeschäft Geiger) sowie das Wohn- und Geschäftshaus gegenüber "Gasthof Helterlein" sind von Seiten der Gemeinde Betriebe des nichtstörenden Gewerbes zuzulassen.
- 5.2 Für die auf Flur-Nr. 74/2 vorhandenen Wohnungen besteht Bestandsschutz. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen im Nutzungsbereich ② und ③ werden Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite orientiert.
- 5.3 Zum Schutz der landw. Hofstelle auf Flur-Nr. 74 nördlich der Bahnhofstr. sollte die Teilfläche Flur-Nr. 74 südlich der Bahnhofstr. / westlich der geplanten Stichstraße (Nutzungsbereich ②) nicht weggeteilt werden.
- 5.4 Durch die o.g. Maßnahmen werden schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden.

Aufgestellt:
Weilheim, 12.12.95
- Kreisplanungsstelle -
I.A.


Albrecht

Wielenbach, den 14.03.1996
Gemeinde Wielenbach


..... Demmel
Bürgermeister 1. Bürgermeister



ÜBERSICHT LAGEPLAN

M 1: 5000