



Präambel

Die Gemeinde Weilbach 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
- 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 Baulinie
- 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche:
Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Bau-

- räume errichtet werden. Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Bauräume zulässig.
- 4. Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken
Für Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² festgesetzt.
- 5. Grundordnung
- 5.1 Pflanzgebot
Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, standorttypischer Laubb Baum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- 6. Gestalterische Festsetzungen
- 6.1 Baukörpergrundform
Die Traufseite des Gebäudes muß mind. 1/5 länger als ihre Giebelseite sein.
- 6.2 Fassadengestaltung
Fassaden sind als Putz- und/oder Holzfassade zu gestalten.
- 6.3 Firstrichtung (zwingend)
- 6.4 Dachform und -neigung
- 6.4.1 Es sind nur Satteldächer zulässig
- 6.4.2 Es sind nur Dachneigungen von 24-27° und 35-42° zulässig
- 6.5 Dachflächen/Dachgauben:
Alle Dachflächen sind mit Ton- oder Beton-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. 2,5 m (Fensterstock-UK bis Gaubenerst-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben muß mind. 2,50 m betragen.

- 7. Einfriedungen:
Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,25 m beschränkt.
- 8. Stellplätze
Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile sind nicht zulässig.
- 9. Maßzahl in Metern, z.B. 5,00 m
- 10. Abstandflächen:
Es gelten die Abstandflächenvorschriften der BayBO (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 letzter Halbsatz).

B) Hinweise

- 1. bestehende Flurstücksgrenzen
- 2. bestehendes Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer
- 3. Flurstücksnummer
- 4. zusammengehörige Flurstücke (gleicher Eigentümer)
- 5. Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art. 8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
- 6. Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück zu

versickern. Bei Baumaßnahmen im Hangbereich sind Vorkehrungen gegen wild abfließendes Niederschlagswasser zu treffen.

- 7. Pflanzabstände:
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
- 8. Bodenversiegelung:
Es wird empfohlen, befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren, die Oberflächen wasserdurchlässig auszubilden und Teer- und Asphaltflächen auf den Privatgrundstücken zu vermeiden.
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -FWFreiV- ist zu beachten.
- 9. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- 10. Fläche für Gemeinbedarf (Schule)
- 11. Immissionschutz:
Zur Minderung der Auswirkungen des Verkehrslärms infolge der WM 28 wird empfohlen bei Neu-, Um- und Erweiterungsmaßnahmen bis zu einem Abstand von 15 m zur Straßenmitte für übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer u.ä.) mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster auf einer senkrecht zur WM 28 stehenden Gebäudefassade vorzusehen. Im übrigen wird auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vom 01.04.89 verwiesen.

VERMERK: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortskern Haunshofen“ sind für den Teilbereich des einfachen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ gültig.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss am 09.11.1999 geändert am 22.02.2000
- 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 04.12.2000 bis 12.01.2001 (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 04.12.2000 bis 12.01.2001 (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- 4. Öffentliche Auslegung vom 25.06.2001 bis 31.07.2001 (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- 5. Satzungsbeschluss am 11.09.2001 (§ 10 BauGB)

Weilbach,
Steigenberger
1. Bürgermeister



Weilbach,
Steigenberger
1. Bürgermeister



EINFACHER BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
"ORTSKERN HAUNSHOFEN"
GEMEINDE WIELENBACH
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

- ⊗ Entwurf
- ⊗ Fachbeteiligung
- ⊗ Öffentliche Auslegung
- ⊗ Endfassungen

Planfertiger:
Kreisplanungsstelle
Landratsamt Weilheim-Schongau
i.A.
Bardenheuer

Datum: 12.09.2000
geändert: 13.11.2000
geändert: 21.05.2001