



Bebauungsplan "Haunshoten Ost" der Gemeinde Wielenbach, Ortsteil Haunshoten

Die Gemeinde Wielenbach errichtet aufgrund von §§ 1 bis 4 c und 6 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 des Bayerischen Verfassungsgesetzes (BayVerf) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planninhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90), und dem Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen als Planzeichen

1.0. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** allgemeines Wohngebiet
- 1.2 **2 WE** höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus, hier z.B. 2 Wohneinheiten

2.0. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.2 **WH = 6,20 m** maximal zulässige Wandhöhe im gemauerten Obergeschoss, im Erdgeschoss bis zum Schrittpunkt der traufseitigen Außenwand mit dem Schrittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK EGF RB darf max. 0,30 m über der OK, Mittelaachse Erschließungsstraße (ge-messen Mitte Grundstück / Mitte Straßenecke liegen.)
- 2.3 **GR = 160 m²** maximal zulässige Grundfläche für Hauptbaukörper z.B. 160 m² bei Einzelhäusern, sowie ein Wintergarten mit einer Max. Grundfläche von 20m²
- 2.4 **GRZ = 0,25** maximal zulässige Grundflächenzahl für Hauptgebäude, GRZ = 0,25

3.0. Bauweise, Baugrenze

- 3.1 **Baugrenze** (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)

- 3.2 **E** nur Einzelhäuser zulässig

- 3.3 **o** offene Bauweise

4.0. Dachform

- 4.1 **↕** wahlweise Hauptfirstrichtung
- 4.2 **SD** Satteldach
- 4.3 **DN = 22°-28°** Dachneigung hier z.B. 22°

5.0. Grünflächen

- 5.1 **o** neu zu pflanzende Bäume - Pflanzgebot
- 5.2 **o** neu zu pflanzende Strauchgruppen - Pflanzgebot
- 5.3 **o** öffentliche Grünfläche
- 5.4 **o** private Grünfläche

6.0. Verkehrsflächen

- 6.1 **o** Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 6.2 **o** öffentliche Verkehrsfläche mit seitlicher Versickerungsmulde
- 6.3 **o** öffentlicher Fußweg / Radweg

7.0. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 **o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 7.2 **o** Maßzahl in Meter, z.B. 3,0 m
- 7.3 **o** Abgrenzung der Art der Nutzung

- 7.4 **o** verrohrter Drainagesammler
- 7.5 **o** offener Bachlauf mit Rückhalte mulde

B. Hinweise durch Planzeichen

- 1.0 **E** bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.0 **o** vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 3.0 **533** bestehende Flurnummer, z.B. 533
- 4.0 **o** vorgeschlagener Baukörper

C. Festsetzung durch Text

- 1.0 **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1. - 5 sind nicht zugelassen.
- 2.0 **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Wandhöhe, die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO. Die festgesetzte Wandhöhe gilt nur für den Hauptbaukörper. Dazu gehören nicht Widerkehren, Zwerch- und Quergiebel.
- 3.0 **Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten**
- 3.1 Aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus auf maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt. Das nord-westliche Grundstück erhält aufgrund der Grundstückgröße 3 Wohneinheiten.
- 4.0 **Mindestgrundstücksgröße**
- 4.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt mindestens 501 m² für ein Einzelhaus.
- 5.0 **Bauweise**
- 5.1 Die Bauweise wird nach § 22, Nr. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- 6.0 **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
- 6.1 Garagen und Stellplätze sind unter Anwendung der Bestimmung des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Genehmigungspflichtige Anlagen sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.0 **Grundform der Gebäude**
- 7.1 Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens 1,5-facher ist als die Gebäubreite.
- 8.0 **Dachneigung, Dachformen, Windkehr**
- 8.1 Als Dachform für alle Gebäude wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 22° - 28° festgesetzt.
- 8.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude hat mit Dachpflämen in naturdenkmalrechtlichen Gebieten zu erfolgen. Dachaufbauten sind unzulässig.
- 8.3 Die Breite von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln darf nicht mehr als die 0,4-fache der traufseitigen Wandlänge des Hauptbaukörpers betragen. Die Firsthöhe von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Die Dachneigung von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln ist dem Hauptdach anzugleichen. Wintergärten die unter der Traufhöhe des Hauptbaukörpers bleiben, können auch mit flachgeneigtem Pultdach aus Glas ausgeführt werden.
- 9.0 **Grünordnung**
- 9.1 Zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) im Straßenraum entlang der Erschließungsstraße : Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen : Hochstamm, Pflanzgröße SU 20 - 25, 4xv, m.B.

- Arenisliste :
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Tilia cordata
- Bergahorn
Spitzahorn
Winterlinde

9.2 Zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) im Bereich der Ortsrandeingußung :

- Zur Ortsrandeingußung sind entsprechend des Planeintrags hochstämmige Laubbäume aus nachfolgender Liste zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig vom Planeintrag abweichen, die Anzahl ist jedoch bindend. Für die Baumpflanzung im Rahmen der Ortsrandeingußung darf nur autochthones Pflanzgut verwendet werden. Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen : Hochstamm, Pflanzgröße SU 18 - 20

- Arenisliste :
Feldahorn
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Prunus pedis
Ostrya alba
Salix alba
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Winterlinde
- Bergahorn
Spitzahorn
Tischleiche
Traubeneiche
Silberweide
Vogelbeere
Waldahorn

- 9.3 Zu pflanzende Strauchgruppen (Pflanzgebot) : Zur Ortsrandeingußung ist entsprechend des Planeintrags eine 2 - 3 reihige lockere Heckpflanzung heimischer Landschaftsräucher nachfolgender Liste zu pflanzen. Der Standort der Strauchgruppen kann geringfügig vom Planeintrag abweichen. Für die Gehölzpflanzung im Rahmen der Ausgleichsfläche Ortsrandeingußung darf nur autochthones Pflanzgut verwendet werden.

Qualität : Autochthones Pflanzgut, Pflanzabstand 1x1 m, nachfolgende Reihe 1 m versetzt.

- Arenisliste :
Corylus avellana
Cornus sanguinea
Cornus mas
Crataegus monogyna
Liguster
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Salix virens
Ostrya alba
Sambucus nigra
Viburnum opulus
- Häsel
Hornfreggel
Kornelkirsche
Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Heckenrose
Sal-Weide
Ostrya alba
Schwarzer Holunder
Gemeyner Schneeball

Die gesetzlichen Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.

D. Verfahrensmerkmale

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 06.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Haunshoten Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Aushang am 23.12.2010 öffentlich bekannt gemacht.
- 2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 27.12.2010 bis 27.01.2011
- 3. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 27.12.2010 bis 27.01.2011 durchgeführt.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27.12.2010 bis 27.01.2011 öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.03.2011

den Entwurf, bestehend aus Planzeichnung mit Textfestsetzungen, in der Fassung vom 24.02.2011 gebilligt sowie die Begründung mit Umweltbericht hierzu als Satzung beschlossen.

Wielenbach, den

(Stempel)

K. Steigenberger, 1. Bürgermeister

- 6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom

erfolgte durch öffentlichen Aushang am

- 7. Der Bebauungsplan „Haunshoten Ost, vom

Wielenbach, den

(Stempel)

K. Steigenberger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Wielenbach Ortsteil Haunshoten

Bebauungsplan "Haunshoten Ost"

mit integrierter Grünordnung

Lageplan M 1 : 1000

Planfertiger :

Bögl Planungs GmbH
Deutenhauser Str. 4
82362 Weilheim
Tel. 0881 / 40033

[Signature]
Architekt Manfred Bögl

Grünordnung :

Umwelt und Planung
Landschaftsarchitekten
Kaiserstraße 28
83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 220 51 84

[Signature]
Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann

Weilheim, den 13.04.2010
Geändert, am 13.01.2011 (Grünordnung)
24.02.2011
31.05.2011