

BEBAUUNGSPLAN "HAUNSHOFEN WETTERSTEINSTRASSE" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

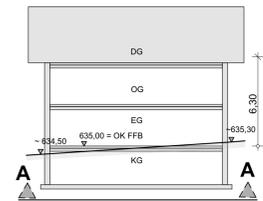
WA	II
GRZ 0,25	GFZ 0,50
E/D	SD 18°- 30°

WH max. 6.30m

NUTZUNGSSCHABLONE

MD	II
GRZ 0,25	GFZ 0,50
E/D	SD 18°- 30°

WH max. 6.30m



SCHEMASCHNITT M : 1 : 200

BEBAUUNGSPLAN "HAUNSHOFEN WETTERSTEINSTRASSE" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE WIELENBACH, ORTSTEIL HAUNSHOFEN

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 36/1, 36/2, 36/3, 38/1 und 823 (Teilfläche)

Die Gemeinde Wielenbach, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 13.02.2020 aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 4 und 6 der Bauutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den vorliegenden **Bebauungsplan "Haunshofen Wettersteinstraße" mit integrierter Grünordnung** als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Dorfgebiet werden folgende Nutzungen **ausgeschlossen**:

- Vergnügungslägen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im Immissionsschutzbereich des Dorfgebietes werden darüber hinaus folgende Nutzungen **ausgeschlossen**:

- Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude,
- gewerbliche Bebauung, sofern sich dort dauerhafte Arbeitsplätze befinden,
- Einzelhandelsbetriebe, "Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

WA allgemeines Wohngebiet

MD Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II	maximal zwei Vollgeschosse zulässig
GRZ 0,25	zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0,50	höchst zulässige Geschoßflächenzahl

WH max. 6.30m maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußbodens wird durch die Festsetzung einer Höhenfestsetzung geregelt.

637,50 festgesetzte maximale Höhe der OK FFB (Fertigfußboden) des Erdgeschoss im Hauptgebäude, hier z.B. 637,50 ü.NN.

- Für Einzelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m², für Doppelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße je Hälfte von 350 m² festgesetzt.
- Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- Die private Grünfläche ist auf die festgesetzte GRZ anrechenbar.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze (blau)

E/D nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

O offene Bauweise

3.1 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen, einmal je Grundstück, bis zu einer maximalen Grundfläche von 25m² und einer maximalen Traufhöhe, gemessen ab dem natürlichen Gelände, von 2,50 m zulässig. Teichanlagen und Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind ohne Größenbeschränkung zulässig.

3.2 Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind einzuhalten.

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Fuß- und Radweg
- Privatweg

5. Grünflächen

- zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen
- bestehender, zu erhaltender Baum
- private Grünfläche

5.1 Für notwendige Zufahrten und Zugänge zu den Baugrundstücken dürfen die privaten Grünflächen unterbrochen werden.

5.2 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen für Terrassenflächen o.ä. sind nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig. Abgrabungen sind einschließlich ihrer Böschungen nur bis zu einer Grundfläche von max. 15,0 m² und bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Abgrabungen bzw Anböschungen zum Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche.

5.3 Im Planbereich ist je angfangener 300 m² nicht überbauter Fläche, ein heimischer und standortgerechter Baum (vgl. Pflanzliste) zu pflanzen. Mindestens 10% der nicht befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (vgl. Pflanzliste B) zu bepflanzen. Thujahecken sowie Scheinzypressen sind unzulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume sind anzurechnen. Sofern im Zuge der Grundstücksbebauung die zu erhaltenden Bestandsbäume entfernt werden müssen, ist an anderer Stelle auf dem Grundstück ein entsprechender Ausgleich herzustellen.

5.4 Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft vorzubeugen, sind die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (Schotterrasen, Pflastergrassen, Rasengitter, Pflaster o.ä) auszuführen. Beton- oder Asphaltbeläge sind unzulässig.

5.5 Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig. An der Grundstücksgrenze sind nur Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 zulässig. Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind unzulässig, mit Ausnahme der West- bzw Ost-grenze des festgesetzten Privatweges. Zur Nachbargrenze ist ein Abstand von 2,0m für Stützmauern, Anböschungen und Abgrabungen einzuhalten.

5.6 Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG wird entsprechend den Vorgaben des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ermittelt. Im Weiteren Verfahren wird eine entsprechende Fläche zugeordnet.

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,00 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

7. Gestalterische Festsetzungen

SD Satteldach

18°- 30° Dachneigung im Geltungsbereich

7.1 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist. Bei allen Baukörpern muß der First über die Längsrichtung verlaufen.

7.2 Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig. Bei Einzelhäusern ist je Hausseite, im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen, die Errichtung eines Anbaus in Form einer Widerkehr an der Traufseite möglich. Die Giebelseite der Widerkehr darf maximal 40 % der Länge der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Bei Doppelhäusern gilt der Gesamtbaukörper. Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mindestens 2,50 m betragen. Der First von Widerkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von maximal 2 m zulässig. Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 7,0 m festgesetzt.

7.3 Bei allen Hauptgebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in naturrotten, nicht glänzenden Dachplatten auszuführen. Dachbegrünungen sind zulässig. Dachflächenfenster sind bei Einzelhäusern nur höchstens zweimal je Dachfläche, bei Doppelhäusern einmal je Haushälfte zugelassen. Es werden allseits Dachüberstände von mindestens 80 cm vorgeschrieben.

7.4 Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist nur in je einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Sogenannte Energiedächer an Stelle der Dachdeckung sind zulässig, wenn sie vollflächig je Dachseite ausgeführt werden. Aus gestalterischen Gründen sind Aufständereien untersagt.

7.5 Sogenannter Zierputz oder sichtbares Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall oder zementgebundenen Werkstoffen ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o. ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. sind unzulässig, ebenso Sichtschutzwände aus Strohmatten. Die Außenfassade ist zu verputzen und in hellen Farbtönen zu halten. Fassadenverkleidungen aus Holz im Wechsel zu Putz sind zulässig. Zulässig sind auch reine Holzhäuser.

7.6 Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierbei ist ein seitlicher Grenzabstand von 0,70 m zum öffentlichen Grund einzuhalten. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m, bei Carports von 3,0 m einzuhalten. Garagen sind in Massivbauweise oder Holz mit Satteldach zu errichten. Blechgaragen sind nicht zulässig. Die Dachneigung der Nebenanlagen und Garagen hat mindestens 18° zu betragen. Grenz- und Doppelgaragen müssen in gleicher Dachform zusammengebaut werden.

7.7 Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemißt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach in der jeweils rechtswirksamen Fassung. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.8 Bei Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist zum öffentlichen Grund ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

7.9 Als Einfriedungen sind entlang der Straße nur max. 1,00 m hohe Holzzäune zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Zäune in einer Höhe von maximal 1,20 m über dem Gelände zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Zur Schaffung von Durchschlupfmöglichkeiten ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.

Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartenanlagen oder Einfriedungen zu integrieren.

7.10 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

8. Immissionsschutz

prognostizierte Geruchs-Wahrnehmungshäufigkeit Bereich mit über 15% der Jahresstunden. Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich unzulässig.

9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flurstück Nr. 285, Gemarkung Penzberg im Umfang von 2.378 m². Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Okokontofläche der Bayerischen Staatsforsten.

II. HINWEISE

--- vorgeschlagene Gebäudesituierung

■ best. Gebäude

38 best. Flurstücksnummer, hier z.B 38

--- best. Grundstücksgrenze

--- Höhengschichtlinie mit absoluter Höhenangabe

--- bestehende Wasserleitung der Gemeinde

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Betula pendula	- Birke

Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartrieegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Viburnum lantana	- Schneeball

Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen.

Bei Unterkellerungen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grund- und Hangwasser zu treffen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVVVK-A138 und die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWVfV) zu beachten.

Auf die Höhenaufnahme des IB Bach wird hingewiesen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich zu versickern. Die Versickerung hat über belebte Bodenschichten zu erfolgen. Ist dies infolge ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich, so können auch linienförmige oder punktförmige Versickerungsanlagen gewählt werden. Flankierende Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung (z.B. Zisternen, Teichanlagen, Regentonnen, ect.) sind vorzusehen. Sollte durch Nachweis eines Bodengutachters eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich sein, so kann ein Notüberlauf aus der Regenrückhaltung in den gemeindlichen Mischwasserkanal zugelassen werden. Hierzu ist ein Drosselüberlauf aus einer Regenrückhaltung mit 2 l/s je 100m² angeschlossene, undurchlässige Fläche zu erstellen.

Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischert oder überlagert werden. Es wird das Anwenden der DIN 19731 empfohlen. Die Bodenmieten und Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind sollen nicht befahren werden. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mittelungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Es wird auf die DWA-Merkblatt 153 und das Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.

III. VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN "HAUNSHOFEN WETTERSTEINSTRASSE"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG,
DER GEMEINDE WIELENBACH, ORTSTEIL HAUNSHOFEN



- Der Gemeinderat der Gemeinde Wielenbach hat in der Sitzung vom 24.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Haunshofen Wettersteinstraße" mit integrierter Grünordnung beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2019 hat in der Zeit vom 31.05.2019 bis 01.07.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2019 hat in der Zeit vom 31.05.2019 bis 01.07.2019 stattgefunden.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.09.2019 hat in der Zeit vom 18.10.2019 bis einschließlich 18.11.2019 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.09.2019 hat vom 18.10.2019 bis 18.11.2019 stattgefunden.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.12.2019 hat vom 07.01.2020 bis 21. bzw. 31.01.2020 stattgefunden.
- Die Gemeinde Wielenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.03.2020 den Bebauungsplan "Haunshofen Wettersteinstraße" mit integrierter Grünordnung gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 13.02.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.02.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 04.03.2020 zu Grunde lag.
Gemeinde Wielenbach, den

Korbinian Steigenberger
1. Bürgermeister

Siegel

Korbinian Steigenberger
1. Bürgermeister

Siegel



GEMEINDE WIELENBACH BEBAUUNGSPLAN " HAUNSHOFEN WETTERSTEINSTRASSE"



Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO
H O E R N E R
Architektur + Städteplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO
U-PLAN
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545
mail: u-plan.de

gefertigt am: 25.04.2019
geändert am: 01.08.2019
geändert am: 19.09.2019
geändert am: 19.12.2019
Endfertigung: 13.02.2020