

GEMEINDE WIELENBACH
LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU

B e g r ü n d u n g

**Zur Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
„Alter Sportplatz“**

vom 15.10.2007

Entwurfsverfasser:

MAP Architekturbüro
Rainer Wagner
Bothmertsrasse 14
80634 München

Tel. 089 / 16 59 29
Fax. 089 / 16 92 63
mail map@mapmap.de

Inhaltsverzeichnis:

1. Geltungsbereich
2. Veranlassung
3. Planungsrechtlichen Voraussetzungen
4. Lage und Bestand
 - 4.1 Derzeitige Nutzungen
 - 4.2 Natürliche Grundlagen
 - 4.3 Nutzungsdichten
5. Planung
 - 5.1 Verkehr
 - 5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung
 - 5.3 Flächenbilanz : Gegenüberstellung 2004-2007
6. Grünordnungsplan
 - 6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen
 - 6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. technischer Infrastruktur
 - 8.1 Verkehr
 - 8.2 Wasserwirtschaft
 - 8.3 Stromversorgung/Telekommunikation
 - 8.4 Brandschutz
 - 8.5 Regenwassernutzungsanlagen
 - 8.6 Regenerative Energie
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Bodendenkmalfunde
11. Karten

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bleibt im Vergleich zum ersten Bebauungsplan unverändert.
Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Ortsrand von Wielenbach.
Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden von der Rosenstrasse,
- im Osten von der Blumenstrasse entlang der westlichen und südlichen Grenze der Fl.Nr. 1752/1, nach Süden abknickend bis zur nordöstlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1754/1, ca. 70 m nach Osten entlang der nördlichen Grenze der Fl.Nr. 1754/2, nach Süden abknickend entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 1754 und 1755 bis zur Edelweißstrasse,
- im Süden von der Edelweißstrasse Fl.Nr. 1728/8 und 1756 und
- im Westen von der östlichen Grenze der bebauten Grundstücke entlang der Tulpenstrasse.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.Nrn.: 177 Blumenstrasse TF, 177/1, 1728/6, 1728/8 Edelweißstrasse TF, 1728/18, 1728/20, 1728/21, 1729/4 Sportplatz SV Wielenbach, 1729/13 Rosenstrasse TF, 1729/14, 1730 Rosenstrasse TF, 1753 TF, 1754/1, 1754/2, 1754/3 Primelweg, 1755/1, 1755/4, 1755/5 Primelweg TF, 1755/6, der Gemarkung Wielenbach.

Das Plangebiet ist ca. 3,4 ha groß.

2. Veranlassung zur Änderung

Die Gemeinde als Grundstückseigentümer der Flurnr. 1728/20 beabsichtigt das Feuerwehrhaus entgegen der ursprünglichen Planung nicht auf diesem Grundstück zu errichten. Eine Erweiterung des Mischgebietes mit Erschließung von innen und die Abkoppelung von der Blumenstrasse mit ihrem Gewerbeverkehr ist daher geplant. Hier soll vor allem weiterer neuer Wohnraum geschaffen werden. Da diese Fläche im Osten und Süden an den Bauhof bzw. Gewerbegebiet angrenzt, wird sie als Mischgebiet gewidmet, nicht störende gewerbliche Nutzung kann hier das allgemeine Wohngebiet im Norden sinnvoll ergänzen. Eine gewerbliche Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen soll durch die Erschließung durch eine verkehrsberuhigte, Anliegerstraße vermieden werden. Die Planstrasse A wird als verkehrsberuhigter Bereich verlängert, die Verbindung zur Blumenstrasse wird Einbahnstrasse in Richtung Blumenstrasse.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde verfügt für dieses Gebiet über einen genehmigten Bebauungsplan aus dem Jahre 2004.

Die vorgesehene Planung stimmt auch mit den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung überein.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungen

In Bezug auf Lage und Bestand haben sich zu den Voraussetzungen des Bebauungsplanes von 2004 keine Änderungen ergeben, lediglich auf dem Flurstück 1729/33 ist bereits in WA-2 vorgesehene Wohnbebauung realisiert. Ansonsten gibt es geringfügige Änderungen in der gewerblichen Nutzung wie anschließend aufgeführt.

Nutzungen Bebauungsplan 2007:

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an ein Allgemeines Wohngebiet an, schließt gemischt und gewerblich genutzte Bereiche und die Fläche des bereits stillgelegten Sportplatzes des SV Wielenbach Fl.Nr. 1729/4 sowie ein Grundstück der Kirchenstiftung Fl.Nr. 1729/14 ein. Das Grundstück der Kirchenstiftung ist mit einem kleineren gewerblich genutzten Lagergebäude bebaut.

Östlich der Blumenstrasse grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Südlich der Edelweißstrasse grenzt das Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Wielenbach an. Die Schutzgebietsgrenze verläuft entlang der südlichen Grenze der Edelweißstrasse.

Im Plangebiet befinden sich laut Bestandsaufnahme vom 14.02.2002 folgende Betriebe bzw. Nutzungen, Änderungen gegenüber der Erhebung von 2002 wurden nach Stand 25.05.2007 ergänzt:

Lfd. Nr.	Firma, Betrieb, wesentliche Nutzungsmerkmale	Fl.Nr. und Größe	Standort / Strasse
1.	Eigentümer Gemeinde Wielenbach. Mieter 1.OG Büro Transportunternehmen Schmidt – Düsterhöft nur Büro mit 2 Angestellten. Hauptnutzung: Bauhof Wielenbach, zur Zeit 4 Beschäftigte Das Betriebsgebäude besteht aus 3 LKW-Garagen/Werkstatthallen sowie einem 2-geschossigen Bürogebäude, westlich an die Betriebshalle schließt ein LKW Waschplatz sowie eine Betriebstankstelle an. Fahrzeuge: 1 Unimog, 1 Bagger, 1 Bulldog, Betriebszeiten 7-17Uhr ausser Winterdienst.	1728/20 4.505 m ²	Blumenstrasse 22
2.	Bode-Wohnen, Möbeleinrichtungshaus, 5 Beschäftigte, 1 LKW-Kleintransporter,	1754/2 2.792 m ²	Primelstrasse 3
3.	Eheleute Schöpf und Markus Schöpf, 2 WE, Mieter: „Betten-Merk“ Das Betten-Einrichtungshaus mit ca. 500 m ² Betriebsfläche (Verkauf- und Lager) wird von der Edelweißstrasse aus erschlossen.	1755/4 und 1755/6 2.001 m ² und 999 m ²	Primelstrasse 2
4.	Firma Sport Conrad GmbH, 10 – 12 Beschäftigte, Einzel- und Großhandel für Sportgeräte und –bekleidung. Öffnungszeiten: Lager von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr, Verkauf von 9.00 bis 19.00 Uhr. Anlieferung an der Westseite, Kundeneingang und -stellplätze an der Ostseite. Erweiterung des Hauptgebäudes nach Norden vorgesehen.	1755/1 3.586 m ²	Blumenstrasse 35
5.	Albert Fries, Staudenmoosstrasse 7, 82327 Tutzing, Tel.08158 - 1679 Mieter: Modeoutlet Fa. FOS Tel. 0881-9253098 Geöffnet: Do, Fr, Sa	1728/21 1.263 m ²	Blumenstrasse 24

6.	Alfred Strobel, 1 Wohneinheit sowie Fliesenlager. Künftig wird eine mit dem westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet verträgliche Nutzung angestrebt.	1728/6 2.414 m ²	Edelweißstrasse 9
7.	Hutterer GmbH „Import – Export, Gartenmöbel, Geschenkartikel für Glas, Keramik, Kunstgewerbe“ Eingang zum Bürogebäude und Anlieferung von Süden, Edelweißstrasse. Es wird im jetzigen Lagergebäude ein Ladengeschäft für den Verkauf des vorh. Warensortiments mit ca. 200 m ² Verkaufsfläche angestrebt, sowie weiterhin Lager und Büro.	1728/18 1.535 m ²	Edelweißstrasse 11
8.	Grundstück der Kirchenstiftung, vertreten durch Herrn Schwaiger, Hirtenweg 3, Wielenbach Die derzeitige Nutzung im bestehenden Betriebsgebäude in der Rosenstrasse 12 endet 2007. Das Gebäude soll entfernt werden. Künftig Wohnbebauung wünschenswert.	1729/14 2.135 m ²	Rosenstrasse 12
9.	Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebes Lang, Mittelfeld 3, Wielenbach. Die landwirtschaftliche Nutzung soll zunächst beibehalten werden, siehe Hinweis am Ende der Tafel.	1753 Teilfläche ca. 1.700 m ²	Blumenstrasse
10.	Grundstück Sportplatz des SV Wielenbach, bereits aufgelassen, Eigentümerin Frau Karl, Hohenpeißenberg, Hauptstr. 82, gewünscht wird eine Wohnbebauung mit Doppel- und Einzelhäusern. Ein Einzelhaus mit 2 WE gebaut.	1729/4 6.563 m ²	Blumenstrasse/ Ecke Rosenstrasse
11.	Unbebautes Grundstück, Eigentümer Herr Schmidt, Blumenstrasse 23, Wielenbach. Das Grundstück soll zur Zeit nicht bebaut werden, Zu gegebener Zeit gewerbliche bzw. gemischte Nutzung erwünscht.	1754/1 1.037 m ²	Blumenstrasse/ Ecke Primelstrasse

Hinweis zur lfd. Nr. 9:

Der landwirtschaftliche Betrieb Lang möchte die landwirtschaftliche Fläche beibehalten, weil er sie als Produktionsfläche noch benötigt.

Würde die Gemeinde diesen Bereich nicht überplanen, entstünde zwischen dem bebauten Grundstück Flur Nr. 1752/1 eine reguläre Baulücke mit entsprechendem städtebaulichem Druck auf die Fläche, die der Landwirt aber noch auf absehbare Zeit als Fläche für die Landwirtschaft benötigt. Die Grundstückseigentümerin hat sich laut Niederschrift vom 17.06.2003 mit den für eine Teilfläche aus der Fl.Nr. 1753 im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen vollinhaltlich einverstanden erklärt.

Im Plangebiet befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

4.2 Natürliche Grundlagen

In Bezug auf die natürlichen Grundlagen haben sich zu den Voraussetzungen des Bebauungsplanes von 2004 keine Änderungen ergeben.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden - wie dargestellt – in unterschiedlicher Weise genutzt und weisen daher in Bezug auf den Naturhaushalt zumeist einen naturfernen Charakter auf. Im Norden liegt der ehem. Sportplatz, gepachtet durch die Gemeinde, der bebaut wer-

den soll und derzeit einen Sportrasen mit Trittvegetation aufweist. Im Osten parallel zur Blumenstrasse grenzen landwirtschaftliche Flächen an mit Wirtschaftsgrünland. Der südliche Teil wird durch gewerblich genutzte Grundstücke bestimmt, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen und nur teilweise im Randbereich Gehölzstrukturen aufweisen. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über den Bestand.



4.3 Nutzungsdichten in der benachbarten Bebauung und im Bestand

In Bezug auf die Nutzungsdichten in der benachbarten Bebauung und im Bestand haben sich zu den Voraussetzungen des Bebauungsplanes von 2004 keine Änderungen ergeben.

Städtebauliche Dichtewerte 2004

Bebaute Grundstücke¹ außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Tulpenstrasse / Ecke Edelweißstrasse:

Flurnummer	Grundstücksgröße qm	Überbaute Fläche Hauptgebäude qm	Überbaute Fläche Nebengebäude qm	GRZ nur mit Hauptgebäude	GRZ mit Haupt- und Nebengebäude	GFZ
1729/25	808	131	43	0,16	0,22	0,38
1729/24	688	160	61	0,23	0,32	0,55
1729/27	399	95	54	0,24	0,37	0,61
1729/23	410	96	46	0,23	0,35	0,58
1728/7	668	112	50	0,17	0,25	0,41
1728/13	666	73	45	0,11	0,18	0,29
1728/14	664	197	53	0,30	0,38	0,67
1728/15	661	73	45	0,11	0,18	0,29
1728/16	655	73	45	0,11	0,18	0,29
1728/17	662	147	0	0,22		0,44

Bei den bebauten Grundstücken (WA-Gebiet) außerhalb des Plangebietes ergibt sich eine durchschnittliche Nutzungsdichte für die Anteile der Hauptgebäude von einer GRZ = 0,19.

Bebaute Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummer
Grundstücks-größe qm
Überbaute Fläche Haupt-
gebäude qm
Überbaute
Fläche Neben-
gebäude qm
GRZ nur mit Haupt-
gebäude
GRZ mit Haupt- und Nebengebäude

GFZ

1728/6	2.412 751
	0,31 0,40
1728/18	1.788 1348
	0,75 1,25
1728/21	1.262 815 61
	0,69 1,34
1755/1	3.587 1.382
	0,38 0,59
1755/4	2.003 413 73
	0,24 0,45
1755/6	848 + 151

GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
GRZ bei kompletter zweigeschossiger Bebauung

5. Planung

5.1 Verkehr

Vorhandene Erschließung:

In Bezug auf die vorhandene Erschließung haben sich zu den Voraussetzungen des Bebauungsplanes von 2004 keine Änderungen ergeben.

Das Plangebiet ist von bestehenden gemeindlichen Erschließungsstrassen erschlossen:

- von der Rosenstrasse im Norden
- von der Edelweißstrasse im Süden
- von der Blumenstrasse im Osten bzw. in nordsüdlicher Richtung

Von der Blumenstrasse zweigt in östlicher Richtung der Primelweg ab. Er endet derzeit nach ca. 65 m mit einem Wendehammer. Die Edelweißstrasse ist in Richtung Osten an die B 2 angeschlossen. Im Nordwesten des Plangebietes zweigt von der Tulpenstrasse zwischen den Grundstücken mit der Fl.Nr. 1729/21 und 1729/27 der Lilienweg als Stichstrasse nach Osten ab. Diese Stichstrasse endet nach ca. 30 m derzeit vor dem Grundstück der Kirchenstiftung mit einem Wendehammer.

Verkehrliche Situation – Umfeld:

Der südöstliche Teil der Ortslage Wielenbach und damit das Plangebiet ist über die Edelweißstrasse unmittelbar an die B 2 angeschlossen. Die Entfernung zwischen der B 2 und dem östlichen Rande des Plangebietes beträgt zwischen 240 und ca. 110 m.

Die Blumenstrasse zweigt in nördlicher Richtung von der Edelweißstrasse ab und übernimmt hier als Sammelstrasse einen Teil des Verkehrs zur Ortslage Wielenbach.

Die Fahrbahn der Blumenstrasse wird derzeit im Bereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1753 eingeengt. Dieses Grundstück grenzt als Fläche für die Landwirtschaft an die Blumenstrasse an. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erfolgt zum Teil auch von der Blumenstrasse aus. Daher ist derzeit ein ordnungsgemäßer Ausbau mit fester Randbegrenzung/Bürgersteig nicht möglich. Die Blumenstrasse soll aber mit ihrer Fahrbahn einen geradlinigen Verlauf beibehalten. Der Randbereich der Ackerfläche wird in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern aber so befestigt, dass die Fahrbahn der Blumenstrasse ohne Einschnitt beibehalten und die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche erfolgen kann. Der Ausbau mit Bürgersteig wird in diesem Bereich so lange zurück gestellt, bis diese Teilfläche der Flur Nr. 1753 auch in die Bebauung eingezogen werden kann.

Nördlich der Rosenstrasse befindet sich die Grundschule mit Turnhalle und Kindergarten. Viele Kinder werden mit dem PKW zur und von der Schule bzw. dem Kindergarten gebracht und abgeholt. Dies führt in den Spitzenzeiten, wie z.B. Schulbeginn und Ende des Schulunterrichtes, zu temporären Verkehrsbelastungen, für die die Rosenstrasse ursprünglich nicht ausgebaut wurde. Auf diese Situation muss der Bebauungsplan auch reagieren.

Geplante Erschließung:

Die geplante Verkehrsführung / Auslegung der Rosen-, Blumenstraße und Primelweg bleiben unverändert.

Damit die Strassen der Wohngebiete nicht mit gewerblichem Schwerlastverkehr belastet werden, wird empfohlen die Blumenstrasse ab dem Primelweg in Richtung Norden für Schwerlastverkehr ausgenommen Anwohner, zu sperren.

Die Erschließung der Grundstücke an der Blumenstrasse erfolgt für PKW über die Blumenstrasse um somit den Verkehr innerhalb des Wohngebietes zu minimieren. Gleichzeitig wird eine gute Fußgängererschließung innerhalb des Wohngebietes über verkehrsberuhigte Anwohnerstraßen und Fußwege, vor allen zur Schule hin geschaffen. Eine Einbahnstrasse vom Lilienweg in Richtung Blumenstrasse soll der Müllabfuhr und den Anwohnern des Lilienweges eine Anbindung an die Blumenstrasse ermöglichen.

Die innere Erschließung übernimmt die verkehrsberuhigte Planstrasse A als Verlängerung des Lilienweges.

Nach Osten hin erschließt sie in einem Stich 2 Grundstücke. Die Weiterführung nach Süden erschließt die Parzellen des Mischgebietes MI-1, das vormals als Fläche für Gemeinbedarf / Feuerwehr gewidmet war. Der südliche Durchstich zur Blumenstrasse soll der Müllabfuhr und den Anwohnern eine gute Durchwegung ermöglichen.

Von der Situierung der an diese Strasse angrenzenden Grundstücke ist zu erwarten, daß diese überwiegend zur Wohnbebauung genutzt werden, der Anlieferungsverkehr zur gewerblichen Nutzung ist daher als gering einzuschätzen. Die verkehrsberuhigte, interne Erschließung des Wohn- / Mischgebietes ist von der Blumenstraße mit gewerblichem Verkehr abgekoppelt, da die Einbahnstrasse keine Zufahrt zur Blumenstrasse gewährt. Die Blumenstrasse soll in Richtung Norden ab der Zufahrt zu dem Grundstück Flurnr. 1754/1 für Schwerlastverkehr aus Immissionsschutzgründen gesperrt werden. Die genauere Ausgestaltung der verkehrsberuhigten Zone wird in Abstimmung mit dem für die Erschließung beauftragten Ingenieurbüro präzisiert.

Der am östlichen Ende der Planstrasse A geplante Fußweg sowie die Verkehrs- und Gehwegplanung an der Rosenstrasse bleiben unverändert erhalten.

Der westliche Teil der Stellplätze in der Rosenstrasse dient der künftigen Nutzung des Grundstücks der Kirchenstiftung als Besucherstellplätze sowie den Bedürfnissen des Kindergartens und der Schule.

Sichtdreiecke:

Die geplante Verkehrsführung / Auslegung der Rosen-, Blumenstraße und Primelweg und somit auch die Sichtdreiecke, bleiben unverändert.

Für ordentliche Sichtbeziehungen bei den Abzweigungen und Kreuzungen werden Sichtdreiecke mit einer Haltesichtweite von 3,0 m festgesetzt. In diesem Bereich dürfen bauliche Anlagen sowie Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO jeglicher Art, sowie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante nicht eingerichtet werden.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

5.2.1 Wohngebiet

Die Rahmenbedingungen für die geplanten Wohngebiete, bleiben weitgehend unverändert. An den Voraussetzungen des Bebauungsplanes von 2004 haben sich keine Änderungen ergeben.

Die Wohnungsbauentwicklung hat sich insgesamt in der Bundesrepublik gegenüber früheren Jahren nicht mehr mit Spitzenwerten ausgezeichnet. Gleichwohl ist gegenüber der Entwicklung in den Jahren Anfang 1990 auch in den kommenden Jahren mit einem anhaltenden Nachfragewachstum nach Wohnungen in Bayern zu rechnen. Bezüglich der zukünftigen

Bauformen kennzeichnet eine Verschiebung vom Geschosswohnungsbau zum Ein- und Zweifamilienhaus den Bedarf der nächsten Jahre. Angesichts des sich hieraus resultierenden vermehrten Flächenbedarfs wird unter Berücksichtigung einer ökologisch verantwortungsvollen Bodenpolitik flächensparenden Bauformen eine wachsende Bedeutung zukommen.

Gleichzeitig wird es darauf ankommen, eine familiengerechte Siedlungsform zu entwickeln. Sie soll den künftigen Veränderungen der Familiengröße ebenso Rechnung tragen wie dem Anliegen, Primärenergien beim Bau der Häuser einzusparen.

Dabei sollen neben einer guten Wärmedämmung möglichst alle Formen der regenerativen Energien genutzt werden.

Es soll ein Wohngebiet für Einzelhäuser und eine Teilfläche mit der Bezeichnung WA-2 auch für Doppelhäuser entwickelt werden, wobei es wünschenswert ist, wenn die Grundstücke vorwiegend an junge Familien/ Paare mit Kindern abgegeben werden. Hierauf hat die Gemeinde nur indirekt Einfluss, weil sich die 6.563 m² große Fläche des Sportplatzes (Fl.Nr. 1729/4) und die 2.135 m² große Fläche der Kirchenstiftung (Fl.Nr. 1729/14) nicht im Eigentum der Gemeinde befindet.¹ Im Bereich der Flurnr. 1728/20 MI1 obliegt die Vergabe der Gemeinde.

Die Größe der Baugrundstücke soll unter Berücksichtigung kosten- und flächensparenden Bauens so gehalten werden, dass die Grundstücke für die vorgenannte Zielgruppe noch finanzierbar bleibt. Gleichzeitig sollen die Baugrundstücke aber auch familiengerechtes Wohnen und vor allem ein Anpassen an die Familiengröße berücksichtigen.

Auf dem Grundstück der örtlichen Kirchenstiftung könnte zu gegebener Zeit beispielsweise eine besondere Wohnform entwickelt werden, die ein Wohnen für mehrere Generationen unterstützt und zwar mit einer offenen, hofartigen Bebauung, die eine diagonale fußläufige Querung zwischen dem Bereich der Schule und dem anschließenden Wohnquartier erlaubt.

5.2.2 Misch - und Gewerbegebiet.

Die Art der baulichen Nutzung der Gebiete MI-W,MI-G, WA-1 und WA-2 bleiben in ihrer baulichen Nutzung unverändert. Ebenso der Abstand des Wohngebietes WA-1 zum Grundstück Flurnr. 1754/1, das durch eine Spedition genutzt wird. Es ändern sich durch das Entfallen der Planstrasse B lediglich die Grundstücksgrößen. Die vorherige Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) wird als Mischgebiet MI-1 mit flächenbezogenem Schalleistungspegel 50/35 dB/m² umgewidmet. Da die Fläche im Osten an Mischgebiet (Bauhof) und im Süden an Gewerbegebiet angrenzt, wird hier kein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Künftig wird in dem mit GE-e gewidmeten Gebiet eine mit dem westlich angrenzenden, bestehenden Allgemeinen Wohngebiet und dem künftig im Norden angrenzenden Mischgebiet MI-1 verträgliche Nutzung angestrebt.

Die Fläche für Gemeinbedarf (Bauhof) wird als Mischgebiet MI2 umgewidmet, damit im Falle eines Umzuges des gemeindlichen Bauhofes die Fläche auch für andere Zwecke als Gemeinbedarf genutzt werden kann. Eine andere Mischgebietenutzung würde sich gut in die umgebenden Gebiete einfügen. Die vorgeschriebene geschlossene Grenzbebauung zum Mischgebiet MI-1 soll als Immissions- und Lärmschutzwand dienen.

Für die südliche Parzelle von MI-1, Lilienweg 9, wird aus Gründen des Immissionsschutzes der Bau einer 3m hohen Mauer ermöglicht. Weiterhin soll durch eine eingeschossige Grenzbebauung mit Gewerbenutzung eine Abschirmung zum Gewerbegebiet erfolgen. Eine Festlegung der Raumorientierung im 1.OG soll den Schutz vor möglichen Emissionen vom Bauhof und aus dem Gewerbegebiet verbessern. Aus diesem Grund ist auch eine Raumorientierung für das Grundstück Lilienweg 7 vorgeschrieben.

Neu werden in den Gebieten WA-1, WA-2 und MI-1 Flächen für Garagen ausserhalb der Baugrenzen ausgewiesen, um eine sinnvolle, gemeinsame Garagengrenzbebauung, bzw. erwünschte Situierung im Grundstück bei einzelnen Parzellen zu erreichen.

5.2.3 Festsetzungen

Die Bauflächen werden festgesetzt als:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauGB,
- Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO,
- Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO,

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die nachfolgend aufgeführten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ/GFZ) und einer maximal zweigeschossigen Bebauung bestimmt. Dies schließt eine Bebauung im Wohn- und Mischgebiet nicht aus, bei der das erste Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird.

Zusätzlich wird die Höhe der Gebäude in Form der Wand- bzw. Firsthöhe begrenzt, siehe nachfolgende Tabelle. Bei der Wohnbebauung wird zur Bestimmung der Firsthöhe die maximale Giebelbreite mit 12,0 m festgesetzt.

Gebietsbezeichnung	GRZ	GFZ	Bauweise	Zahl der Vollg.	Höhe der baulichen Anlagen: max. Wandhöhe (WH)	Dachform	Dachneigung	
WA-1	0,23	0,46	o	E	II	WH = 6,20 m 1)	SD	22 - 28°
WA-2	0,23	0,46	o	E/D	II	WH = 6,20 m 1)	SD	22 - 28
MI-W	0,23	0,46	o	E	II	WH = 6,20 m 1)	SD	22 - 28
MI1	0,3	0,6	o	E	II	WH = 6,20 m, 1) 3)	SD	22 - 28
MI-G	0,4	0,8	o	E	II	WH = 6,20 m,	SD	22 - 28
GE	0,52	1,04	o		II	WH = 7,00 m,	SD, FD, PD	3 - 28
GE/e	0,5	1,0	o	E	II	WH = 6,60 m	SD, PD	18 - 28
MI2	0,6	1,0	o/g		II	WH = 7,00 m 2)	SD, PD, FD	3 - 28

Hinweise/Definitionen:

- o : Offene Bauweise, siehe Ziffer B 3 der Satzung
g : geschlossene Bauweise, siehe Ziffer B 3 der Satzung.
WH: Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OKRFb-EG) bis Anschnitt der Dachhaut in Verlängerung der Außenwand.
FH: Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante First (Sparrenoberkante), bei Flachdächern bis OK Attika/umlauferndes Gesims.
Höhe: Im Gewerbegebiet kann die vorgeschriebene Wandhöhe für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugschacht, Siloanlage, Spänebunker, Schlauchturm, Aufbereitungsanlagen oder dgl. überschritten werden.
Für diese Nebengebäudeteile kann auch die Dachform und –neigung verändert werden. Dies gilt auch, wenn die v. g. Gebäudeteile nicht im Hauptge-

- bäude integriert sind.
- SD: Satteldach
 PD: Pultdach
 FD: Flachdach
 E: Einzelhäuser,
 E/D: Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1) Bei den mit WA-1, WA-2, MI und MI-W bezeichneten Gebieten wird die Giebelbreite auf max. 12,0 m begrenzt.
 - 2) Die Wandhöhe auf der westlichen Baulinie von MI2 wird auf max. 4m festgelegt.
 - 3) Flurstück 1728/ 20, Lilienweg 9:
 - Hier ist an der Grenze zu Flurnummer 1728/ 6 die Errichtung einer Wand bis zu 3m Höhe als Immissionsschutzwand zulässig.
 - Weiterhin ist hier nur eine Dachneigung von 22° zulässig.
 - Kinder-, und Ruheräume im 1. OG müssen mindestens jeweils ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach 2 Himmelsrichtungen aufweisen: N/W, N/O, S/W, S/O.
 - Wandhöhe für Grenzbebauung max. 3m.
 Flurstück 1728/ 20, Lilienweg 7:
 - Kinder-, und Ruheräume im 1. OG, die sich nach Osten orientieren, müssen mindestens jeweils ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach 2 Himmelsrichtungen aufweisen.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei im Gewerbegebiet Hallenbauten mit mehr als 50,0 m Länge zulässig sind. Allerdings sind dann die Baukörper entsprechend zu gliedern, z.B. durch deutlich abgesetzte Zwischenbauten, senkrechte Fassadengliederungen u. dgl. Die offene Bauweise soll helfen, den Anteil der Bodenversiegelung geringer zu halten und kleinteiligere, maßstäblichere Baukörper zu entwerfen.

Im Bereich der Fläche MI-2 wird teilweise eine geschlossene Bauweise in Verbindung mit einer Baulinie festgesetzt. Dies soll dazu dienen, dem angrenzenden Mischgebiet MI-1 einen besseren Lärmschutz zu gewährleisten.

Es sind max. zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Wandhöhen sind auf das notwendige Maß mit 6,20 m im Wohn- und Mischgebiet bzw. mit 7,00 m im Gewerbegebiet beschränkt. In den Gebäuden des Gewerbegebietes sollen alle für die in Frage kommenden Gewerbearten erforderlichen Betriebsabläufe optimal abgewickelt werden können, was eine ausreichende lichte Höhe für Arbeitsvorgänge erfordert. Besondere Bauteile und Einrichtungen, wie z. B. Spänebunker, Kranbahnanlagen und dgl. können den Ausnahmetatbestand begründen, von der vorgenannten Wandhöhe und der vorgeschriebenen Dachgestaltung im Rahmen einer Befreiung nach § 31 BauGB abweichen zu dürfen.

Gestalterische Ziele des Bebauungsplanes sind die bestmögliche Einfügung der zu erwartenden Baumassen. An die bauliche Gestaltung sind hohe Anforderungen zu stellen, insbesondere auch hinsichtlich der privaten Eingrünung, der dezenten Farbgebung und einer starken Zurückhaltung bei Werbeanlagen.

Soweit Werbeanlagen auf die B 2 hin wirken, dürfen sie nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Straßenbaulastträgers und der Verkehrsbehörde errichtet werden. Es ist selbstverständlich, dass auch Werbeanlagen so anzulegen und zu gestalten sind, dass sie Landschaftsbild nicht durch Maßstabslosigkeit, grelle Farbgebung usw. stören. Es werden in der Satzung Gestaltungsvorschriften für Gebäude, Werbeanlagen, Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO erlassen.

Auf dem Grundstück mit der Gebietsbezeichnung MI-G wird eine Wohnnutzung aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen. Dies soll dazu beitragen, dass die vorhandene benachbarte, gewerbliche Nutzung durch herangerückte Wohnbebauung nicht in ihrer Entwicklung gestört wird.

Das bestehende Gewerbegebiet soll gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

5.3 Flächenbilanz

Bebauungsplan 2004

Lfd. Nr.	Gebietsteil	Fläche in qm	Summe Fläche in qm	Flächenanteil in %
1	Bauflächen WA MI GE FfG	4.882,50 1.939,00 15.813,50 4.425,00	27.060,00	79,5
2	Verkehrsflächen Planstrasse A, Planstrasse B, Fußweg mit Begleitgrün sowie Verkehrsflächenanteile der be- stehenden Straßen		5.376,00	15,8
3	Fläche für die Landwirtschaft		<u>1.585,00</u>	<u>4,7</u>
			34.021,00	100,0

Geänderter Bebauungsplan 2007

Lfd. Nr.	Gebietsteil	Fläche in qm	Summe Fläche in qm	Flächenanteil in %
1	Bauflächen WA MI-G MI-W MI-1 MI-2 GE	4.999,00 732,00 667,00 2.614,00 2.082,00 15.814,00	26.908,00	79,1
2	Verkehrsflächen Planstrasse A, Fußweg mit Begleitgrün sowie Verkehrsflächenanteile der be- stehenden Straßen		5.528,00	16,2
3	Fläche für die Landwirtschaft		<u>1.585,00</u>	<u>4,7</u>
			34.021,00	100,0

6. Grünordnung

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Durch die Ortsrandeingrünung wird das Gewerbegebiet nach Osten und Nordosten eingebunden. Dazu tragen auch die Festsetzungen zur Durchgrünung des Straßenraums mit Großbäumen im privaten Grün, die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen im Gartenraum und zur partiellen Bepflanzung von Grenzzäunen bei. Diese Maßnahmen stellen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dar.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser tragen die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung auf privaten Stellplätzen und der Anlage von Rasen- bzw. Wiesenflächen auf nicht für den betrieblichen Ablauf benötigten Flächen zur Vermeidung und Minimierung von Belastungen dieser Schutzgüter bei.

Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortsrechte Auswahl dar.

Durch die Festsetzungen zur Nachpflanzung soll die grünordnerische Qualität gesichert werden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Auch im Zusammenhang mit Nachverdichtungen und der Schließung von Baulücken können Eingriffstatbestände entstehen. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn die neue Bebauung über das bestehende Baurecht hinausgeht. Die Differenz kann dann einen Eingriff darstellen, der auszugleichen ist. Im vorliegenden Fall orientiert sich die GRZ für die Bebauung, die den Bereich mit den Bezeichnungen WA-1, WA-2, MI, MI-W und MI-G umfasst, unmittelbar am Bestand in der Umgebung. Es ist daher kein Ausgleich erforderlich. Auch die Bereiche im GE entspricht dem bestehenden Baurecht.

Im vorliegenden Fall ist daher kein Ausgleich erforderlich.

7. Immissionsschutz

Die Abgrenzung der Gebiete unterschiedlicher Nutzung erfolgt nach den gewerblichen Nutzungen, wie sie im Bestandsbereich zu beobachten sind und wie sie im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch das Landratsamt – Technischer Umweltschutz – begutachtet wurden.

Das bislang als Fläche für Gemeinbedarf (Bauhof)gewidmete Grundstück mit der Fl.Nr. 1728/20 wird als Mischgebiet MI-2 mit der näheren Definition „Bauhof“ immissionstechnisch auch wie ein Mischgebiet behandelt. Die dort vorgesehene Nutzung wird gegenüber dem westlich vorgesehenen Mischgebiet in dem überwiegend Wohnbebauung erwartet wird, durch eine geschlossene Randbebauung mit geschlossener Bauweise so abgeschirmt, daß die Aktivitäten innerhalb der Hoffläche an den Immissionsorten im Mischgebiet MI-1 nur einen dort zulässigen Wert erreichen.

Die Erhöhung des nächtlichen, flächenbezogenen Schalleistungspegels in MI-2, auf 44 L WA dB/m² für den normalen Winterbetrieb wird damit begründet, daß der vorgeschriebene Grenzwert in der Summe aller angrenzenden Grundstücke nicht überschritten wird. Zudem dient der Winterdienst dem Gemeinwohl und findet nicht ständig und ununterbrochen statt. Ebenso ist in der kalten Jahreszeit ein geringerer Lüftungsbedarf zu erwarten.

Für die südliche Parzelle von MI-1 wird aus Gründen des Immissionsschutzes der Bau einer 3m hohen Mauer ermöglicht. Weiterhin soll durch eine eingeschossige Grenzbebauung mit Gewerbenutzung eine Abschirmung zum Gewerbegebiet erfolgen. Eine Festlegung der Raumorientierung im 1.OG soll den Schutz vor möglichen Emissionen vom Bauhof und aus dem Gewerbegebiet verbessern. Aus diesem Grund ist auch eine

Raumorientierung für das Grundstück Lilienweg 7 vorgeschrieben.

Die Widmung der Gewerbegebiete und deren immissionstechnische Betrachtung bleiben unverändert. Innerhalb des mit GE/e bezeichneten Gebietes sind Festsetzungen getroffen worden, die Betriebe mit einem Genehmigungsbedarf nach dem BImSchG ausschließen und die Verarbeitung von Lösemitteln versagt.

Betriebswohnungen sind in einem Gewerbegebiet nur als Ausnahme zulässig.

Bei Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel wird die Geräuschimmission an der nächstgelegenen, außerhalb des Plangebietes gelegenen Wohnnutzung die zulässigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich unterschreiten. Des weiteren werden den bereits bestehenden Betrieben weitere Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach DIN ISO 9613-2 für freie Schallausbreitung über ebenem Gelände durchzuführen, wobei die Höhe des Schallausbreitungsweges gemäß Gl. 10 der DIN ISO 9613-2 mit $h_m = 4$ m über Gelände und $C_{met} = 0$ anzusetzen ist.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. Büronutzung) handelt.

Der Bereich nördlich des MI-2 wird so strukturiert, dass hier ein fließender Übergang zum Wohnen möglich wird.

Auf der Fläche MI-G wird nur gewerbliche Nutzung zugelassen. Die Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels schließt bei einem Wert von 55/40 dB/m² auf dieser Fläche das Wohnen aus.

Im Nordwesten wird im Bereich des WA-1 Gebietes wegen des angrenzenden Kindergartenbetriebes eine Grundrissorientierung (GO) hinsichtlich der Ruheräume festgesetzt.

8. Technische Infrastruktur – Erschließung

8.1 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen gemeindlichen Erschließungsstraßen. Die Erschließungsstraßen werden hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsbelastung in Bauklasse IV ausgebaut.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser wird über den Tagwasserkanal abgeführt. Dort wo es möglich ist, kann auch eine Versickerung innerhalb der begleitenden Grünflächen erfolgen.

Die Fahrbahnbreite staffelt sich von 6-3,50m Breite. Teilweise wird ein 1,50 m breiter Seitenstreifen, der bei späterem Bedarf auch zur Verbreiterung der Fahrbahn oder der Anlage eines Fußweges genutzt werden kann, bestimmt.

Die Planstrasse A soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden und eine fußläufige Verbindung nach Norden zur Rosenstrasse erhalten. Die Parkbuchten innerhalb der Rosenstrasse werden durch Grünflächen unterbrochen. Die vorgesehene Planstraße B entfällt, dafür wird das Mischgebiet MI1 durch einen verlängerten Stich der Planstrasse A nach Süden hin erschlossen. 3-achsige Müllfahrzeuge können durch die Einbahnstrasse zur Blu-

menstrasse ausfahren ohne zu wenden. Die Erschließung der Grundstücke an der Blumenstrasse erfolgt für PKW über die Blumenstrasse um somit den Verkehr innerhalb des Wohngebietes zu minimieren. Gleichzeitig wird eine gute Fußgängererschließung innerhalb des Wohngebietes über verkehrsberuhigte Anwohnerstraßen und Fußwege, vor allen zur Schule hin geschaffen. Dies entspricht auch der ursprünglichen Zielsetzung der Gemeinde, ein familiengerechtes Wohnquartier zu schaffen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind im Trennsystem zu entwässern. Das für die zusätzliche Bebauung benötigte Abwasserkontingent kann an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Ammersee-Ost, Mitterweg1, 82211 Herrsching, angeschlossen werden. Die Einwohnergleichwerte sind noch ausreichend groß dimensioniert. Es dürfen jedoch nur Schmutzwässer zu geführt werden. Sämtliche Bauvorhaben sind unmittelbar nach ihrer Fertigstellung an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Zwischenlösungen über Hauskläranlagen sind in Bezug auf das in diesen Neubauten anfallende Schmutzwasser nicht zulässig.

Teile der vorgesehenen Bebauung können nur über einen noch zu errichtenden Straßenkanal (Erweiterung des öffentlichen Schmutzwasserkanals mit Anschluss an den bestehenden Schacht WB 186) erfasst werden, für dessen Bau keine staatlichen Beihilfen zu erwarten sind. Diese Kanalnetzerweiterung sollte möglichst noch vor Erlass des Satzungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan, durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Zweckverband und den betreffenden Erschließungsträger/n oder Grundstückseigentümern geregelt werden.

Die Wasserversorgung, einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant, erfolgt durch die Gemeinde Wielenbach. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt. Sämtliche Neubauten sind die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Vor Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen¹.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die elektrische Erschließung erfolgt über Erdkabelleitungen, die an das bestehende Netz der E.ON Bayern AG, Oskar-von-Miller-Straße 9, 82377 Penzberg, eingebunden werden. Innerhalb des Gebietes befindet sich in der Edelweißstrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 1728/6 die Transformatorenstation Nr. 7589. Von dort werden entlang der Erschließungsstraßen die einzelnen Grundstücke im übrigen Gebiet versorgt. Dies kann an anderer Stelle Verteilerkästen oder auch weitere Transformatorenstationen je nach Leistungsbedarf erforderlich machen, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen abzustimmen sind.

Die Deutsche Telekom AG ist zwar kein Träger öffentlicher Belange, siehe Bericht der Fachkommission Städtebau der ARGEBAU vom 25.02.1999. Gleichwohl wird die Verlegung der Kabel für den Bereich der Telekommunikation über die Deutsche Telekom AG abgewickelt. Für die Erdkabelverlegung wird auf sog. „Bamberger Modell“ verwiesen. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung des Gebietes sicherzustellen sein.

¹ Siehe auch Anlage 86 der BayBO.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Weilheim – Schongau zu veranlassen.

8.5 Regenwassernutzungsanlagen (RWNA)

Unter dem Stichwort „Schutz natürlicher Ressourcen“ sieht auch die Gemeinde Wielenbach ihre Verantwortung für die zukünftige Entwicklung unserer Umwelt, auch unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, wonach u. a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturhaushaltes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Insoweit soll die Einrichtung von Regenwassernutzungsanlagen nicht ausgeschlossen werden.

Bei dem Einbau einer Regenwassernutzungsanlage für eine WC-Spülung oder sonstigen Brauchwassereinrichtungen sind folgende Punkte zu beachten:

- Nach § 17 der Trinkwasserverordnung dürfen Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind - soweit sie nicht erdverlegt sind farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Die in Trockenperioden notwendige Nachspeisung der RWNA durch Trinkwasser muss über einen freien Auslauf bzw. über einen entsprechenden Rohrunterbrecher A 1 nach DIN 1988 erfolgen. Dadurch soll gesichert werden, dass es zu keiner Verunreinigung des Trinkwassernetzes durch Rücksaugen oder Rückfließen kommt.
- Die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - ist zu beachten.
- Sämtliche Zapfstellen und Anschlüsse der RWNA sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Zapfstellen sind zusätzlich durch einen abnehmbaren Drehgriff (Kindersicherung) zu sichern.

Damit es auch nach Jahren bei notwendigen Reparatur-, Erweiterungs- oder Änderungsarbeiten zu keinen Querverbindungen kommen kann, ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Achtung - in diesem Gebäude ist eine RWNA installiert, Querverbindungen ausschließen“ - anzubringen.

8.6 Regenerative Energie

8.6.1 Sonnenenergie

Als weiteren ökologischen Beitrag will die Gemeinde Wielenbach die Ausnutzung der Sonnenenergie nicht ausschließen. Die Kollektoren sind in ein Gesamtkonzept der häuslichen Energieversorgung einzubinden. Sie übernehmen in der Regel nur die Warmwasserversorgung, d. h. die flächenhafte Ausdehnung bleibt auf der Dachfläche begrenzt. Insofern ist im Einzelfall ein leichtes Abheben der Kollektoren in Richtung Verbesserung des Wirkungsgrades erlaubt.

8.6.2 Biomasseheizwerk

Die Gemeinde Wielenbach hat sich über die Einrichtung eines Biomasseheizwerkes informiert, das u. U. auf dem Gelände Fläche für den Gemeinbedarf errichtet werden könnte. Auf Grund der Ergebnisse der Vorerhebungen hierzu wird die Errichtung eines Biomasseheizwerkes im Baugebietsbereich nicht weiterverfolgt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

10. Bodendenkmalfunde

Am westlichen Rande des Plangebietes und zwar westlich und parallel zur Tulpenstrasse verläuft vermutlich eine römische Fernverkehrsstrasse.

Unter Hinweis auf Art. 8 Abs. 1 – 2 Bay. Denkmalschutzgesetz wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Referat B I, Hofgraben 4, 80539 München, Telefon 089-2114347, Fax: 089-2114407 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Weilheim-Schongau, unterliegen.

11. Karten

Es wurden die vom Vermessungsamt Weilheim digital zur Verfügung gestellten Kartengrundlagen verwendet.

Aufgestellt:

München, 15.10.2007

MAP Architekturbüro

Wielenbach, 15.10.2007

Rainer Wagner, Architekt

Steigenberger, Erster Bürgermeister