

Grenze des Geltungsbereiches

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

A Bereich der Althofstelle Sonstige freie Bauparzellen (Baulücken) und mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke.

Die Wohneinheiten werden bezogen auf die Grundstücksfläche <u>inklusive</u> Baubestand. Restgrundstück ohne Althofstelle (A)

● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten, hier

Baudenkmal, bei Baumaßnahmen sind die Denkmalschutzbehörden zu beteiligen

Fläche für Gemeinbedarf

bestehende Flurstücksgrenzen

bestehendes Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer

Der Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wird als Dorfgebiet (MD) und Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Beherbergungsbetriebe sind im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig.

Das Maß der Nutzung wird unter Berücksichtigung der Bezugsgrößen Grundstücksfläche und Baumasse sowie von Baulinien und Baugrenzen (s. Begrün-

Die Baugrenze entlang des Westerbaches darf durch nebengebäude bis auf

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden für den Bereich der Althofstelle (A) und für das Restgrund-

a) Bei Umbau, Anbau, Ersatzbau von (ehem.) landw. Wirtschaftsstellen, sog. Althofstellen (A) wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Flurstück auf max. 4 WE bzw. den für A in der Planzeichnung festgesetzten Wert (inkl. Dachgeschoßausbau) beschränkt. Als Althofstelle gilt der in der Planzeichnung festgelegte Bereich A. Die zulässigen Wohneinheiten für A sind für Wohn- und Wirtschaftsteil insgesamt festgesetzt: (A = A1 + A2). Untergeordnete Anbauten wie z.B. Schuppen, Garagen, Milchkammern, Silos, Remisen, Holzlegen, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptbaumasse der Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohn-

b) Die Anzahl der Wohneinheiten beinhaltet auch Wohneinheiten, die durch einen Dachgeschoßausbau möglich werden.

a) In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf dem Restgrundstück (R) dürfen insgesamt nicht mehr als die nach Planzeichen g) Einzäunungen:

aufweisen.

mind. 5 m als Stauraum von einer Einzäunung freizuhalten. Die Zaunhöhe wird auf max. 1,25 m beschränkt. Es sind straßenseitig nur Holzzäune oder im Bereich von Hausgärten ausnahmsweise auch Schmiedeeisenzaunfelder in handwerklicher Qualität zulässig. Vorhandene Schmiedeeisenzäune sind zu erhalten. Sie sind ein wesentliches Element der Straßenraumgestaltung, Waagrechte ungesäumte oder breite Bretter sowie geschlossene Mauern sind unzulässig. Geschlossene Hekken an den Grundstücksgrenzen werden nicht gestattet. Sichtschutzwände aus Strohmatten, Kunststoffplatten etc. sind unzulässig. Auf die Einhaltung der Sichtdreiecke ist zu achten. Bei über Erdkabel mit Strom versorgte Neubauten sind die Kabelverteilerschränke vor-

(ehem.) Tennenteil ablesbar bleibt. Das heißt, zwischen 50 und 75 %

des Obergeschosses müssen traufseitig mit einem Holzmantel verkleidet werden. Das Obergeschoß der Giebelseite mit Giebeldreieck der ehem. Tennenseite ist ebenfalls mit einem Holzmantel zu verkleiden.

Fassaden sind grundsätzlich als Lochfassaden mit Holzfenstern auszuführen. Alle Außentüren sind ebenfalls als Holztüren herzustellen. Tür-Fenster Kombinationen ohne mind. 0,50 m Zwischenpfeiler sind un-

Für die Fenster- und Fenstertüren über 1 m² in verputzten Mauerflächen von (ehem.) Hofstellen werden Holzklappläden zwingend vorge-

schrieben. Anstelle von Holzklappläden können ausnahmsweise in Putz-

struktur und Farbe abgesetzte Fenstereinfassrahmen zugelassen wer-

Als Balkonbrüstungen sind nur Holzkonstruktionen zulässig. Glasbausteinöffnungen über 0,5 m² sind unzulässig. Bei der Fassadengestal-

tung von (ehem.) Wirtschaftsstellen sind möglichst einheitliche Fensterformate in harmonischer Anordnung bzw. bei Giebelflächen in sym-

Garagentore/Tennentore/Werkstattore etc. sind in der Außenansicht

Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in natur-

Auch für alle Nichtwohngebäude (Garagen, Schuppen, Gerätehäuser,

gewerbliche Bauten, landwirtschaftliche Gebäude, Nebengebäude...)

werden Satteldächer mit einer Mindestneigung von 24° zwingend festgesetzt. Die Dachneigung ist auf die Hauptgebäude abzustimmen. Pultdächer für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude sind ausnahmsweise

zulässig, wenn die Firstseite an ein höheres Hauptgebäude angebaut wird. Dachgauben sind nur für Wohngebäude über 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit einer max. Außenbreite von 1,50 m und einer Firsthöhe von max. 2,0 m (Fensterstock-UK bis Gaubenfirst-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben muß mind. 1,5 m

Gauben sind mit Sattel- oder Walmdächern abzudecken. Schleppgauben

Die gewerbliche Nutzung bestehender Gebäude sowie die Errichtung von gewerblichen Neubauten im Sinne von § 5 BauNVO ist zulässig. Vergnü-

Schaufenster sind nur als Holzrahmenfenster mit Glasflächen bis max.

1,5 m² zulässig. Schaufenster sind - ggf. durch Sprosseneinteilung in stehende Rechteckflächen zu gliedern. Schaufenster sind mit

mind. 8 cm Außenlaibung einzubauen und müssen mind. 50 cm Sockelhöhe

Übereckschaufenster sind unzulässig. Zwischen Schaufenstern bzw.

Ladentüren und Schaufenster muß mind. ein Mauerpfeiler von 0,50 m sein. Alle Werbeeinrichtungen sind dezent auszubilden. Lauf- oder Blinklichtreklamen sind unzulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht gestattet. Werbeeinrichtungen über der Brüstungshöhe der Oberge-

gungsstätten werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Beherbergungsbetriebe sind im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig. Die Größe der zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Supermarkt) wird auf

sind ausnahmsweise bei Dachneigungen über 40° zulässig.

f) Gewerbliche Nutzung, Schaufenster, Werbeanlagen:

max. 600 m² Nettoverkaufsfläche beschränkt.

schoß-Fenster sind grundsätzlich unzulässig.

den, wenn dies dem historischen Fassadenbild entspricht.

metrischer Gliederung zu verwenden.

e) Dachflächen/Dachgauben:

roten Farbtönen einzudecken.

nur mit überwiegend Holzoberflächen zulässig.

Gartenflächen: Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergeholzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenz-

derfrontbündig in die Umzäunung einzubauen.

Erhaltenswerter Baumbestand: Alle Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm (gemessen 1

pflanzungen zu beachten.

Bodenversiegelung:

Lagern, Abstellen etc.:

m über Gelände) sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Bauplänen ist auf diesen Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Stamm, Wurzelwerk und Baumkronen sind bei Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schüt-

abstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölz-

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden, wobei Stellflächen sowie Zufahrten auf Privatgrundstücken grundsätzlich mit Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen oder Kiesaufschüttungen zu erstellen

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. Tanks für flüssige Stoffe sind nur unterirdisch zu-

m) Vorhäusl, Eingangsüberdachung: Angebaute Vorhäusl sind unzulässig, wenn sie sich nicht harmonisch in die Gesamtgestaltung einfügen. Für Hauseingangsüberdachungen sind nur handwerklich gefertigte Einzelanlagen gestattet und keine industriemāßig vorgefertigten Bausätze. Die Verwendung von farbigen oder transparenten Kunststoffplatten sowie Leichtmetallkonstruktionen

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Wielenbach erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugeber die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in

Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3

offentlich ausgelegt. Die Gemeinde Wielenbach hat mit Beschluß vom den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. e Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom dem Landrats-amt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landinnerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.

mit Schreiben vom erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen. mit Schreiben vom mit Auflagen/Hinweisen zuge-stimmt, welchen der Stadt-/Gemeinderat durch Beschluß vom beigetreten ist. Weilheim, den Siegel i. A.

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am . dermanns Einsicht bereitzuhalten. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Wielenbach,

Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften: Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentli cher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungspauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, an sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bengsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht el der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 ten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, un sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung de

ingsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht

er Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll,

a) In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf sonstigen Bauparzellen (B) dürfen insgesamt nicht mehr als die nach Planzei-

b) Die Anzahl der Wohneinheiten beinhaltet auch Wohneinheiten, die durch einen Dachgeschoßausbau möglich werden.

den gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle ist die Grundform des Bestandes (Einfirsthof, Winkelhof etc.) zu erhalten. Die Proportionen sind beizubehalten. Für alle Gebäude im Geltungsbereich gilt grundsätzlich: Die Traufseite des Gebäudes muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelbreite.

für alle Haupt- und Nebengebäude wird Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung von Neubauten ist auf die bestehende Nachbarbebauung abzustimmen. Dabei sind entweder flachgeneigte Satteldächer mit Neigung von 24 - 27° oder steilere Satteldächer mit Neigung von 35 -

Die Gebäudehöhe für alle Hauptgebäude wird auf max. II Vollgeschoße mit Dachgeschoßausbau (falls baurechtlich möglich) beschränkt. Ein Kniestock über dem II. Vollgeschoß ist unzulässig.

Loggien sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind symetrische Giebellauben im Bereich des holzvermantelten Giebeldreiecks Fassaden sind zu verputzen und in lichten Farbtönen - nicht reinweiß - zu streichen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel Bei Um- oder Ersatzbauten von (Alt)-Hofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landw. Anwesens insoweit zu erhalten bzw.

wird untersagt. Für Eingangsüberdachungen/Vorhäusl sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farbloses Glas, Dachplatten etc. zu verwenden. Kleinere Bauteile sind ausnahmsweise auch mit Kupferbedachungen zulässig. Betonkragplatten und Glasbausteine sind nicht gestattet.

Gebäudesockel sind als Putzsockel auszuführen und farblich der Hausfassade anzupassen. Verkleidungen von Gebäudesockeln, Hauseingängen, Schaufenstern etc. sowie Einfassungen derselben mit Klinkerriemehen, Mosaiksteinen, Fließen etc. sind unzulässig. Hauseingangsstufen, Terrassenflächen etc. sind mit unglasierten rauhen Materialien zu belegen bzw. zu errichten (Tonziegel, Spaltplatten, Granit, Naturstein, Holz, Betonstein) und im Farbton auf Fassa-

Antennen, Solaranlagen: Auf Mehrfamilienhäusern ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig. Satellitenanlagen sind auf der Dachfläche so anzuordnen, da3 sie von der öffentlichen Verkehrsfläche möglichst nicht einsehbar Solaranlagen (Kollektor) sind nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Kollektorflächen sind möglichst höhengleich in die Dachfläche zu integrieren.

D) Hinweise:

de/Dach abzustimmen.

Für die Neuerrichtung von Wohneinheiten müssen die nachfolgenden Bedingungen erfüllbar sein:

Verkehrsfläche angrenzen. Die öffentliche Verkehrsfläche muß die für die Erschließung notwendige Breite aufweisen. (Zufahrtsmöglichkeit auch für Möbelwagen, Tankwagen, Feuerwehr etc.). 2. Die Wasserversorgung muß in ausreichender Menge und Qualität gesi-

i.V. mit § 15 BauNVO (Rücksichtnahmegebot) dagegen, so kann die max.

zulässige Zahl der Wohneinheiten ebenfalls nicht ausgeschöpft wer-

Das Baugrundstück muß in ausreichender Breite an eine öffentliche

chert sein. Auch die Löschwasserversorgung muß in zumutbarer Nähe durch Hydranten, Gewässer etc. möglich sein. 3. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigungsmöglichkeit muß vorhanden sein (Kanalanschluß bzw. Versickerungs- oder Verrieselungsmöglich-

4. Sonstige gesetzliche Bauvorschriften dürfen dem Bauvorhaben nicht entgegen stehen (Abstandsflächen, Brandschutz, Immissionsschutz, Naturschutz, Denkmalschutz, Leitungsrechte usw.). 5. Stehen rechtliche Belange wie § 30 Abs. 2 und § 34 (Einfügungsgebot)

X ENTWURF (X) FACHBEHORDENBETEILIGUNG

OFFENTLICHE AUSLEGUNG (X) GENEHMIC'UNGSVERFAHREN

ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER: KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU PUTRICHSTR 8 8120 WEILHEIM I.OB. 15 01 1993

Nadler/ha

PLANFASSUNG 26 08 93 Madler 15 09 93 Madler 08 02 94 Gradler