



- A) Bezeichnung für die Bebauungsart**
- Grenze des Geltungsbereiches
 - MD Dorfgebiet (3 BauVO)
 - Bereich der Althofstelle
 - B Sonstige freie Bauparzellen (Baublöcke) und Wohngebäude bebaute Grundstücke. Die Wohnflächen werden bezogen auf die Grundstücksfläche zählweise festgesetzt.
 - R Restgrundstück ohne Althofstelle (A)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Z Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten, hier zwei
 - D Baudenkmal, bei Baumaßnahmen sind die Denkmalschutzbestimmungen zu berücksichtigen
 - Fläche für Gemeinbedarf
 - ⊕ Kirche
 - ⊖ Friedhof
 - ⊕ Bauallein
 - Baugrenze
- B) Bezeichnung für die Hinweise**
- bestehende Flurstücksgrenzen
 - bestehendes Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer
 - Flurstücknummer
 - aufzubauende Flurstücksgrenzen

- C) Festsetzungen durch Text**
1. Art der Nutzung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet (MD) und Gemeindefürsorgegebiet (G) festgesetzt. Vergewerkschaften sind im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig.
 2. Maß der Nutzung
Das Maß der Nutzung wird unter Berücksichtigung der besprochenen Grundstücksfläche und Baugrenze in der Flurstücksgrenze unterteilt.
 3. Anzahl der Wohneinheiten
Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten in Gebieten für den Bereich der Althofstelle (A) und für das Restgrundstück (R) sowie freie Bauparzellen (B) festgesetzt.
- Bereich Althofstelle (A)**
- a) Bei Umbau, Ausbau, Ersatzbau von (lehen.) Hofstellen, Wirtschaftsstellen, etc. Althofstellen (A) wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Flurstück auf max. 4 bzw. 6 bzw. 8 in der Flurstücksgrenze festgesetzt. Mehr: 100% Dachgeschossausbau zulässig. Als Althofstelle gilt der in der Flurstücksgrenze festgelegte Bereich A. Die zulässigen Wohneinheiten für A sind die Wohn- und Wirtschaftsstellen festgesetzt (A = A1 + A2). Untergeordnete Anbauten wie z.B. Schuppen, Garagen, Milchkämer, Silos, Bänken, etc. sind zulässig, wenn sie nicht auf Hauptausbau der Wirtschaftsstelle und bestanden keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.
 - b) Die Anzahl der Wohneinheiten beinhaltet auch Wohneinheiten, die durch einen Dachgeschossausbau möglich werden.
- Bereich Restgrundstück (R)**
- a) In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf dem Restgrundstück (R) dürfen insgesamt nicht mehr als die nach Planzeichen festgesetzten Wohneinheiten errichtet werden.

- Bereich sonstige Bauparzellen (B)**
- a) In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf sonstigen Bauparzellen (B) dürfen insgesamt nicht mehr als die nach Planzeichen festgesetzten Wohneinheiten errichtet werden.
 - b) Die Anzahl der Wohneinheiten beinhaltet auch Wohneinheiten, die durch einen Dachgeschossausbau möglich werden.
- Bereich Mindergrundstücksbreite**
- a) Baukörpergrundform: Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen in Bereich der (lehen.) Hofstelle ist die Grundform des Bestandes (Einflucht, Winkelhof etc.) zu erhalten. Die Proportionen sind beizubehalten. Für alle Gebäude im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die Trapezform des Gebäudes mit mind. 1/2 lichter Seite als Mindestbreite.
 - b) Dachform: Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen in Bereich der (lehen.) Hofstelle ist die Dachform und Neigung des Bestandes beizubehalten. Als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude wird Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung von Haupt- und Nebengebäude ist auf die bestehende Dachneigung abzustimmen. Dabei sind entweder Flachdächer mit Neigung von 2-4° oder steilere Satteldächer mit Neigung von 35-45° zu verwenden.
 - c) Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe für alle Hauptgebäude wird auf max. 11 Vollgeschosse mit Dachgeschossausbau (falls baurechtlich möglich) beschränkt. Ein Reststock über dem 11. Vollgeschoss ist unzulässig.
 - d) Fassadengestaltung: Lössen sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind asymmetrische Siedelblenden in Bereich des hölzernelementen Siedelbereichs zulässig. Fassaden sind zu verputzen und in lichten Farben (nicht reinweiß) zu streichen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holztafel zulässig. Bei Um- oder Ersatzbauten von (alt-)Hofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landw. Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, das eine optische Gliederung in Wohn- und Wirtschaftsteil darstellt. Das heißt: zwischen 50 und 75 % des Obergeschosses müssen freigelegt mit einem Holzelement verkleidet werden. Das Obergeschoss der Gebäude ist mit Siedelblech oder einem Holztafel zu verkleiden. Die Fassaden sind grundsätzlich als Lössfassaden mit Holztafel zu gestalten. Alle Außenflächen sind ebenfalls als Holztafel herzustellen. Tür-Fenster-Kombinationen ohne mind. 0,50 m Zwischenpfeiler sind unzulässig. Für die Fenster- und Fensterelemente über 1 m² in verputzten Mauerflächen von (lehen.) Hofstellen werden Holztafelplatten zwingend vorgeschrieben. Anstelle von Holztafelplatten können ausnahmsweise in Putzstruktur und Farbe abgesetzte Fenstereinfassungen zugelassen werden, wenn dies dem historischen Fassadenbild entspricht. Als Balkenbündelungen sind nur Holzkonstruktionen zulässig. Glasbauelemente über 0,5 m² sind unzulässig, bei der Fassadengestaltung von (lehen.) Wirtschaftsstellen sind möglichst einfache Fensterformen in harmonischer Anordnung bzw. bei Giebelflächen in symmetrischer Gliederung zu verwenden. Giebel- und Fensterelemente, Giebel- und Fensterelemente etc. sind in der Außensicht nur mit überwiegend Holztafelplatten zulässig.

lehen.) Hofstellen ablesbar bleibt. Das heißt: zwischen 50 und 75 % des Obergeschosses müssen freigelegt mit einem Holzelement verkleidet werden. Das Obergeschoss der Gebäude ist mit Siedelblech oder einem Holztafel zu verkleiden. Die Fassaden sind grundsätzlich als Lössfassaden mit Holztafel zu gestalten. Alle Außenflächen sind ebenfalls als Holztafel herzustellen. Tür-Fenster-Kombinationen ohne mind. 0,50 m Zwischenpfeiler sind unzulässig. Für die Fenster- und Fensterelemente über 1 m² in verputzten Mauerflächen von (lehen.) Hofstellen werden Holztafelplatten zwingend vorgeschrieben. Anstelle von Holztafelplatten können ausnahmsweise in Putzstruktur und Farbe abgesetzte Fenstereinfassungen zugelassen werden, wenn dies dem historischen Fassadenbild entspricht. Als Balkenbündelungen sind nur Holzkonstruktionen zulässig. Glasbauelemente über 0,5 m² sind unzulässig, bei der Fassadengestaltung von (lehen.) Wirtschaftsstellen sind möglichst einfache Fensterformen in harmonischer Anordnung bzw. bei Giebelflächen in symmetrischer Gliederung zu verwenden. Giebel- und Fensterelemente, Giebel- und Fensterelemente etc. sind in der Außensicht nur mit überwiegend Holztafelplatten zulässig.

Dachflächen/Dachausbau: Alle Dachflächen sind mit Ton- oder Betonsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken. Auch für alle Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Gerätschaften, gewerbliche Bauten, landwirtschaftliche Gebäude, Nebengebäude...) werden Satteldächer mit einer Neigung von 35° zulässig. Die Dachneigung ist auf die Hauptgebäude abzustimmen. Pflaster für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Firsthöhe an ein höheres Hauptgebäude angepasst wird. Dachausbau sind nur für Wohngebäude über 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgeschosse mit einer max. Ausdehnung von 1,50 m und einer Firsthöhe von max. 2,0 m (Fensterstock bis zum Oberbühnen) gestattet. Der Abstand von Einbauten auf mind. 2,0 m betragen. Dachausbau sind mit Dach- oder Walmdächern abzudecken. Schleppdächer sind ausnahmsweise bei Dachneigungen über 45° zulässig.

Gewerbliche Nutzung, Schaufenster, Werbeanlagen: Die gewerbliche Nutzung bestehender Gebäude sowie die Errichtung von gewerblichen Bauten sind grundsätzlich zu erlauben. Bei Bauten mit Werbeanlagen sind diese nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur als Werbeanlagen (z.B. Plakate, Werbeanlagen) zulässig. Werbeanlagen sind nur als Werbeanlagen (z.B. Plakate, Werbeanlagen) zulässig. Werbeanlagen sind nur als Werbeanlagen (z.B. Plakate, Werbeanlagen) zulässig.

Verfahrensverweise

Die Gemeinde Wiefenbach erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauG) Art. 13 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 2 des Bayer. Beschaffung (BayB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) einen Bebauungsplan zur Festsetzung...

Art. 13 Abs. 1 BauG: Die Träger öffentlicher Belange werden mit Anhörungsbescheid über die Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit der Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauG veröffentlicht. Die Begründung ist öffentlich zugänglich.

Art. 13 Abs. 2 BauG: Die Gemeinde Wiefenbach hat mit Beschluß vom ... den Bebauungsplan gem. § 10 BauG beschlossen. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ... dem Landratsamt zur Aufstellung des Bebauungsplans übergeben. Die Begründung des Bebauungsplans ist öffentlich zugänglich.

Art. 13 Abs. 3 BauG: Die Begründung des Bebauungsplans ist öffentlich zugänglich. Die Begründung des Bebauungsplans ist öffentlich zugänglich.

Art. 13 Abs. 4 BauG: Die Begründung des Bebauungsplans ist öffentlich zugänglich. Die Begründung des Bebauungsplans ist öffentlich zugänglich.

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN ORTSKERN GEMEINDE WIELENBACH

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

PLANUNGSSTAND: ENTWURF, FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG, ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG, GENEHMIGUNGSVERFAHREN, ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER BEBAUUNGSPLAN LANDRATSW. WEILHEIM-SCHONGAU

RECHNUNG: 26.08.93
15.03.93
02.02.94

PLANFASSUNG: RECHNER: 26.08.93, 15.03.93, 02.02.94