

*Ausf. f. Zäunung*

**EINFACHER**

**BEBAUUNGSPLAN**

**M 1:1000**

**ORTSKERN 1. ERWEITERUNG**

**GEMEINDE WIELENBACH**

**LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU**

- Entwurf
- Fachbehördenbeteiligung
- Öffentliche Auslegung
- Endfassungen

Planfertiger:  
Kreisplanungsstelle  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
I.A.

*Nadler*

Nadler

Datum: 31.08.1998

geändert:  
24.02.1999

I.A. Nadler *Nadler*

10.08.1999

I.A. Nadler *Nadler*

## A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen



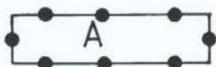
Grenze des Geltungsbereiches

MD

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Bereich der Althofstelle

B

Sonstige freie Bauparzellen (Baulücken) und mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke.  
Die Wohneinheiten werden bezogen auf die Grundstücksfläche inklusive Baubestand.

R

Restgrundstück ohne Althofstelle (A)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet/Dorfgebiet



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten

2

Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten,  
hier zwei



öffentliche Verkehrsfläche



öffentliche Verkehrsfläche  
(Fußweg)

## B) Zeichenerklärung für die Hinweise



bestehende Flurstücksgrenzen



bestehendes Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer

1687

Flurstücksnummer



aufzuhebende Flurstücksgrenzen

## C) Festsetzungen durch Text

### 1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wird als Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Beherbergungsbetriebe sind im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig.

### 2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird unter Berücksichtigung der Bezugsgrößen Grundstücksfläche und Baumasse bestimmt.

#### 2a. Anzahl der Wohneinheiten

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden für den Bereich der Althofstelle (A) und für das Restgrundstück (R) sowie freie Parzellen/Wohnbaubestand (B) festgesetzt.

In der Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten sind Ferienwohnungen enthalten.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Geltungsbereich wird wie folgt beschränkt:

#### Bereich Althofstelle (A):

- 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 Neubauten wie z.B. Schuppen, Garagen, Milchkammern, Silos, Remisen, Holzlegern, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptbaumasse der Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnnutzung.
- 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.
- b) Die zulässigen Wohneinheiten auf dem Restgrundstück (R) können ganz oder teilweise im Bereich der Althofstelle (A) errichtet werden. Das Restgrundstück (R) kann dann nicht mehr oder nur noch teilweise mit Wohnungen bebaut werden. Maximal sind im Bereich A nur 6 Wohneinheiten zulässig.
- c) Die Anzahl der Wohneinheiten beinhaltet auch Wohneinheiten, die durch einen Dachgeschoßausbau möglich 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.

### 2 b. Mindestgrundstücksbreite

Um Reihenhäuseranlagen mit sehr schmalen Grundstücken zu verhindern, wird eine Mindestgrundstücksbreite von 12,0 m für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

### 3. Gestalterische Festsetzungen

- a) **Baukörpergrundform:**  
Für alle Gebäude im Geltungsbereich gilt grundsätzlich: Die Traufseite des Gebäudes muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelbreite.
- b) **Dachform:**  
Bei Um- oder Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle ist die Dachform und Neigung des Bestandes beizubehalten. Als Dachform 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 - 40° zu verwenden.
- c) **Gebäudehöhe:**  
Die Gebäudehöhe für alle Hauptgebäude wird auf max. II Vollgeschoße mit Dachgeschoßausbau (falls baurechtlich möglich) beschränkt. Ein Kniestock über dem II. Vollgeschoß ist unzulässig.
- d) **Fassadengestaltung:**  
Loggien sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind symmetrische Giebellauben im Bereich des Holzvermantelten Giebeldreiecks zulässig.  
 Fassaden sind zu verputzen und in lichten Farbtönen - nicht reinweiß - zu streichen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel - senkrecht verschalt - zulässig. Der Anstrich ist nur in braunen oder grauen Farbtönen zulässig.  
Bei Um- oder Ersatzbauten von (Alt)-Hofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landw. Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, daß eine optische Gliederung in Wohnteil und (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 unzulässig.  
Für die Fenster- und Fenstertüren über 1 m<sup>2</sup> in verputzten Mauerflächen von (ehem.) Hofstellen werden Holzklappläden zwingend vorgeschrieben. Anstelle von Holzklappläden können ausnahmsweise in Putzstruktur und Farbe abgesetzte Fenstereinfassrahmen zugelassen werden, wenn dies dem historischen Fassadenbild entspricht.

Als Balkonbrüstungen sind nur Holzkonstruktionen zulässig. Glasbausteinöffnungen über 0,5 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Bei der Fassadengestaltung von (ehem.) Wirtschaftsstellen sind möglichst einheitliche Fensterformate in harmonischer Anordnung bzw. bei Giebelflächen in symmetrischer Gliederung zu verwenden.

Garagentore/Tennentore/Werkstattore etc. sind in der Außenansicht nur mit überwiegend Holzoberflächen zulässig.

e) Dachflächen/Dachgauben:

Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken.

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. 1,50 m betragen.

Gauben sind mit Sattel- oder Walmdächern abzudecken. SchlepPGAuben sind nicht zulässig.

f) Gewerbliche Nutzung, Schaufenster, Werbeanlagen:

Die gewerbliche Nutzung bestehender Gebäude sowie die Errichtung von gewerblichen Neubauten im Sinne von § 5 BauNVO ist zulässig. Vergnügungsstätten werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Beherbergungsbetriebe sind im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig. Die Größe der zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Supermarkt) wird auf max. 600 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche beschränkt.

Schaufenster sind nur als Holzrahmenfenster mit Glasflächen bis max. 1,5 m<sup>2</sup> 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 aufweisen.

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 Obergeschöß-Fenster sind grundsätzlich unzulässig.

- g) **Einzäunungen:**  
Zufahrten von Garagen bzw. Hofzufahrten sind in einer Tiefe von 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 Hecken an den Grundstücksgrenzen werden nicht gestattet. Sichtschutzwände aus Strohmatte, Kunststoffplatten etc. sind unzulässig. Auf die Einhaltung der Sichtdreiecke ist zu achten. Bei über Erdkabel mit Strom versorgte Neubauten sind die Kabelverteilerschränke vorderfrontbündig in die Umzäunung einzubauen.
- h) **Gartenflächen:**  
Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zu pflanzen. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
- i) **Erhaltenswerter Baumbestand:**  
Alle Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm (gemessen 1 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 schützen.
- k) **Bodenversiegelung:**  
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 sind.
- l) **Lagern, Abstellen etc.:**  
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 zulässig.
- 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 industriemäßig vorgefertigten Bausätze. Die Verwendung von farbigen oder transparenten Kunststoffplatten sowie Leichtmetallkonstruktionen 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.

- n) Gebäudesockel:  
Gebäudesockel sind als Putzsockel auszuführen und farblich der Hausfassade anzupassen.  
Verkleidungen von Gebäudesockeln, Hauseingängen, Schaufenstern etc. sowie Einfassungen derselben mit Klinkerriemchen, Mosaiksteinen, Fliesen etc. sind unzulässig.  
Hauseingangsstufen, Terrassenflächen etc. sind mit unglasierten rauen Materialien zu belegen bzw. zu errichten (Tonziegel, Spaltplatten, Granit, Naturstein, Holz, Betonstein) und im Farbton auf Fassade/Dach abzustimmen.
- o) Antennen, Solaranlagen:  
Auf Mehrfamilienhäusern ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig. Satellitenanlagen sind auf der Dachfläche so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche möglichst nicht einsehbar sind.  
Solaranlagen (Kollektor) sind nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Kollektorflächen sind möglichst höhengleich in die Dachfläche zu integrieren.

D) **Hinweise:**

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

1. Das Baugrundstück muß in ausreichender Breite an eine öffentliche 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 gesichert sein. Auch die Löschwasserversorgung muß in zumutbarer Nähe durch Hydranten, Gewässer etc. möglich sein.
3. Die Abwasserbeseitigung im Baugebiet erfolgt im Trennsystem. Die Beseitigung des Schmutzwassers liegt in der Aufgabenhoheit des Abwasserzweckverbandes Ammersee-Ost. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern oder zu verrieseln. Sämtliche Neubauten im Plangebiet sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal des Abwasserzweckverbandes anzuschließen. Zwischenlösungen über Hauskläranlagen sind in Bezug auf das in diesen Neubauten anfallende Schmutzwasser nicht zulässig.
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) i.V. mit § 15 BauNVO (Rücksichtnahmegebot) dagegen, so kann die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten ebenfalls nicht ausgeschöpft werden.

## Präambel

Die Gemeinde Wielenbach erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## Verfahrensvermerke

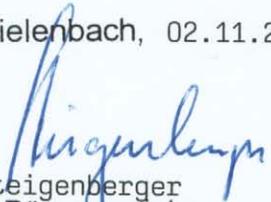
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung zur Einsichtnahme durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 09.04.1999 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.11.1999 bis 17.12.1999 in der Gemeinde Wielenbach - Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Wielenbach hat mit Beschluß vom 12.10.2004 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 03.11.2004 durch öffentlichen Aushang gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Wielenbach, 02.11.2004

  
Steigenberger  
1. Bürgermeister



Siegel