

BEBAUUNGSPLAN - „WIELENBACH NORD“ 2. ÄNDERUNG



GEMEINDE WIELENBACH
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den 21.09.2023

geändert am 30.11.2023

geändert am 25.01.2024



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Projekt-Nummer: 122114

INHALTSVERZEICHNIS

D)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Bestandteile	4
2.	Inhalt des Bebauungsplanes	4
3.	Art der baulichen Nutzung	5
4.	Maß der baulichen Nutzung	5
5.	Bauweise, Grenzabstände	5
7.	Dächer	6
9.	Stellplätze, Garagen und Nebengebäude	6
11.	Lagerplätze / Einfriedungen	6
18.	Ausgleichsmaßnahmen	7
	In-Kraft-Treten	7
F)	BEGRÜNDUNG	8
1.	Anlass der Planung	8
4.	Planinhalt	8
5.	Bauweise, Grenzabstände	8
8.	Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen	9

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wielenbach erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) folgenden

BEBAUUNGSPLAN

„WIELENBACH NORD“

2. ÄNDERUNG

als

SATZUNG.

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1 : 10.000
 - Luftbild im M 1 : 10.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen
- E) Begründung

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 25.01.2024, in der Fassung vom 25.01.2024, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

2.2 Der Geltungsbereich der 2. Änderung des BPlan „Wielenbach Nord“ umfasst die selben Flächen mit dem identischen Geltungsbereich wie die 1. Änderung des BPlan „Wielenbach Nord“. Die Planzeichnung der 2. Änderung ersetzt die Planzeichnung der 1. Änderung vollständig.

Die geänderten Festsetzungen der 2. Änderung des BPlan „Wielenbach Nord“ ersetzen innerhalb dieses Geltungsbereichs vollinhaltlich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wielenbach Nord“ vom 05.08.2021 und der 1. Änderung (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 09.03.2023).

2.3 Alle nicht genannten Festsetzungen des Bebauungsplans „Wielenbach Nord“ und der 1. Änderung des BPlan „Wielenbach Nord“ bleiben unverändert und gelten entsprechend weiter. Daher sind im Folgenden nur die geänderten Festsetzungen genannt.

[Hinweis: Die Nummerierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Nummerierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wielenbach Nord“]

3. Art der baulichen Nutzung

- 3.2 Das Dorfgebiet MD 2 ist in die Abschnitte MD2.1, MD2.2, MD2.3, MD2.4, MD2.5 und MD2.6 untergliedert.
Für die Abschnitte MD2.1, MD2.4, MD2.5 und MD2.6 gelten folgende Festsetzungen.
[...]

4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Die GRZ (Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO) beträgt im
MD2.1 maximal 0,5
MD2.2 maximal 0,5
MD2.3 maximal 0,5
MD2.4 maximal 0,5
- 4.2 Die GFZ (Geschossflächenzahl im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO) beträgt im
MD2.1 maximal 1,0
MD2.2 maximal 1,0
MD2.3 maximal 1,0
MD2.4 maximal 1,0
- 4.3 Die GR (Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO) beträgt im
MD2.5 maximal 150 m²
MD2.6 maximal 100 m²
- 4.4 Im MD2.5 - MD2.6 gilt zusätzlich:
Die Festsetzungen für die GRZ und GR dürfen für Terrassenflächen um 30 % überschritten werden.

5. Bauweise, Grenzabstände

- 5.2 Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Wielenbach in der jeweils gültigen Fassung. Wird die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Wielenbach aufgehoben oder ausgesetzt, gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.
- 5.3 Im MD2.1 sind nur Einzelhäuser zulässig.
Im MD2.2 sind nur Einzelhäuser zulässig.
Im MD2.3 sind nur Einzelhäuser zulässig.
Im MD2.4 sind nur Einzelhäuser zulässig.
Im MD2.5 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Im MD2.6 sind nur Doppelhäuser zulässig.

- 5.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt mindestens 450 m².
Die Größe der Baugrundstücke für Doppelhaushälften beträgt mindestens 270 m².
- 5.5 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im MD2.1-MD2.4 sind je Wohngebäude maximal 8 Wohnungen zulässig.
Neben einer gebäudebezogenen Festsetzung hinsichtlich der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen gilt im MD2.4 folgende flächenbezogene Begrenzung: Im MD 2.4 ist pro angefangenen 125 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.
Im MD2.5 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
Im MD2.6 sind je Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig.
- 7. Dächer**
- 7.1 Im MD2.1, MD2.2 und MD2.3 gilt:
Bei **Wohngebäuden ohne Gewerbe** und deren Nebengebäude sind nur **Satteldächer SD** mit einer Dachneigung von **18° - 28°** zulässig.
Bei **Gewerbebauten ohne Wohnnutzung** (Neben- und Hauptgebäude) sind **Satteldächer SD** und **Pulldächer PD** mit einer Dachneigung von **10° - 28°** zulässig.
Für **Gewerbebauten mit angrenzendem Wohngebäude** sind **Satteldächer SD** und **Pulldächer PD** mit einer Dachneigung von **10° - 28°** zulässig.
Im MD2.4, MD2.5 und MD2.6 gilt:
Es sind nur **Satteldächer SD** zulässig.
- 7.2 Die Dacheindeckung der Wohngebäude hat mit nicht glänzenden Dachpfannen in naturroten und anthraziten Farbtönen zu erfolgen. Dachaufbauten sind unzulässig.
Bei Gewerbebauten sind nicht glänzenden Dachpfannen und nicht glänzende Blecheindeckung mit abtragsfreier Schicht in naturroten und anthraziten Farbtönen zulässig, nicht zulässig sind z. B. Dacheindeckungen aus Zink, Blei oder Kupfer.
Begrünte Dachflächen sind generell zulässig.
- 9. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**
- 9.6 Tiefgaragen sind generell zulässig. Diese sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 11. Lagerplätze / Einfriedungen**
- 11.2 Für Gewerbeflächen sind Einfriedungen bis 2,00 m Höhe als Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun oder mit Gitterstäben zulässig.
Holzzäune sind nur bis 1,25 m Höhe zulässig.
Straßenseitig sind nur Holzzäune, Stabmattenzäune oder mit Gitterstäben zulässig.

- 11.3 Für Wohnbauflächen sind Einfriedungen bis 1,25 m als Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun oder mit Gitterstäben und in Holz zulässig.
Straßenseitig sind nur Holzzäune, Stabmattenzäune oder mit Gitterstäben zulässig.

18. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die teilweise Überbauung der östlichen Ortseingrünung muss diese zusätzlich ausgeglichen werden. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von ca. 118 m².
Eine Ausgleichserfordernis von 150 m² wird erforderlich. Diese wird auf Fl. Nr. 1112, Gemeinde und Gemarkung Wielenbach ausgeglichen. Auf F) Begründung Ziffer 8 Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen wird verwiesen.

In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wielenbach Nord“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Wielenbach, den

.....
Harald Mansi, 1. Bürgermeister

(Siegel)

F) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde hat im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung festgestellt, dass die Festsetzungen der 1. Änderung nicht vollumfänglich den Wunsch der Gemeinde entsprechen.

Durch die 2. Änderung werden einige Festsetzungen nochmals überdacht und entsprechend angepasst, sodass die zukünftige Entwicklung dem Wunsch der Gemeinde entspricht. Wesentliche Änderungen stellen dabei im ehemaligen MD2.1 die zulässige GRZ bzw. die Bauweise durch die Baukörper, die Mindestgröße der Baugrundstücke sowie eine Anzahl der Wohnungen dar.

Durch die Parzellierung der Grundstücke bestand dringender Bedarf für eine geordnete bauliche Entwicklung in den Gebieten MD2.4, MD2.5 und MD2.6 weitergehende bzw. geänderte Festsetzungen zu treffen.

Darüber hinaus gibt es noch generelle Anpassungen durch Festsetzungen zu begrünten Dachflächen sowie die Zulässigkeit von Tiefgaragen.

Die Ortsrandeingrünung im Osten musste durch die Parzellierung teilweise zurückgenommen werden, da ansonsten auf diesen Flächen eine Bebauung nicht möglich gewesen wäre. Diese wird dennoch auf weiten Teilen umgesetzt.

Alle unter D) Textliche Festsetzungen nicht genannte Festsetzungen bleiben entsprechend der 1. Änderung des BPlan „Wielenbach Nord“ unverändert.

4. Planinhalt

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im MD2.4 auf 0,5 festgesetzt.

Darüber hinaus wird für das MD2.5 und MD2.6 eine Grundfläche festgesetzt.

Dies ist soweit zulässig, da die Flächen bisher vollständig im Gemeindebesitz liegen. Die Anpassungen der GRZ und GR sind gewollt, da die bisher zulässige GRZ in diesem Bereich aus Sicht der Gemeinde für eine zu starke Verdichtung sorgen würde. Darüber hinaus wird dieser Bereich stärker gegliedert in Bereiche mit Einzelhäusern, Einzel- und Doppelhäusern oder nur Doppelhäusern. Zusätzlich werden Mindestgrundstücksgrößen für Einzel- bzw. Doppelhaushälften und die Anzahl an Wohnungen stärker unterteilt.

5. Bauweise, Grenzabstände

Im MD2.4 werden durch die Festsetzung, dass pro angefangene 125 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig ist bis zu 18 Wohnungen ermöglicht.

Im MD2.5 und MD2.6, welche flächenmäßig etwa $\frac{1}{4}$ der Fläche des MD2.4 werden verhältnismäßig wenig Wohnungen zugelassen.

Dies ist den Umständen geschuldet, dass das MD2.4 in zentraler Lage des Planungsgebietes liegt und hier seitens der Gemeinde eine solche Verdichtung gewünscht und aufgrund der rückwärtigen Lage auch städtebaulich verträglich erscheint.

8. Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen – StMLU – Jan. 2003) und den Empfehlungen des Bay. Staatsministerium des Innern (Schreiben vom 19.11.2009).

Die folgende Matrix dient zur Ermittlung der Kompensationsfaktoren:

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	Typ B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

Tabelle 1: Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors (in Anlehnung an den „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Bei der Fläche handelt es sich um die geplante Ortsrandeingrünung. Damit handelt es sich um ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie III). Geplant ist ein Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,35, damit Typ B. Damit ist liegt ein Kompensationsfaktor von 1,0-3,0 vor. Da die rechtskräftige 1. Änderung des BPlan „Wielenbach Nord“ erst im Februar 2023 gesetzt wurde und die Erschließung und Umsetzung dieser Ortsrandeingrünung noch nicht vollzogen wurde, kann der **Kompensationsfaktor auf 1,0** gesetzt werden.

Insgesamt entsteht demnach folgender zusätzlicher Kompensationsbedarf:

Typ	Gebietsbeschreibung	Fläche in m ²	Faktor	Kompensationsbedarf in m ²
A I	Bestand: intensivgenutztes Grünland Planung (1. Änderung): Ortsrandeingrünung Planung (2. Änderung): gemischte Baufläche	118 m ²	1	118 m ²
Summe		118 m ²		118 m ²

Ein Kompensationsbedarf von 118 m² wird notwendig.

Das Landschaftsbild wird dadurch geringfügig verschlechtert, da die baulichen Anlagen ohne Eingrünung zum Ortsrand entstehen. Dadurch sollten an anderer Stelle weitere Flächen aufgewertet werden.

Dadurch, dass es sich hier nur um wenige Lücken oder lückige Bereiche handelt wird der Kompensationsbedarf auf insgesamt 150 m² festgelegt.

Ausgleichsfläche

Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung von 150 m² vom gemeindlichen Ökoko-konto mit der Flurnummer 1112, Gemeinde und Gemarkung Wielenbach.