



A) Festsetzungen durch Planzeichen:

- Geltungsbereich
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie (Straßenbegleitgrün)
- öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
- I+D
Haustyp:
1 Vollgeschoß, Dachgeschoß mit Kniestock bis max. 1,60 m, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Sparren an der Außenseite der Außenwand
- II
Haustyp:
2 Vollgeschosse ohne Kniestock über dem I. Vollgeschoß, mit Doppelpfette bis max. 40 cm, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Sparren an der Außenseite der Außenwand; oder Haustyp I+D
- DN 24-27°
Dachneigung, hier 24 - 27°
- SD
Satteldach
- o
offene Bauweise
- GRF max 160 m²
höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (ohne Garagen und Nebengebäude) max. 160 m²
- Firstrichtung zwingend
- nur Einzelhäuser zulässig
- private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
- zu pflanzende Bäume und Buschgruppen (keine Lagefestsetzung)
- Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; Abstandsschutzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (landwirtschaftliche Nutzung)
- Sichtdreieck
- Maßangabe in Metern
- Baugrenze

B) Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- vorgeschlagene Baukörpersituierung
- bestehende Flurstücksgrenze
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- 2584
Flurstücksnummer
- Parzellierungsvorschlag

C) Festsetzungen durch Text

- a) Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen nur Wohngebäude in II oder I+D Bauweise (s. Planeintrag) errichtet werden, wobei max. 2 Wohnungen je Gebäude auf den Baugrundstücken zulässig sind. Die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude ohne Garagen und Nebengebäude darf maximal 160 m² betragen. Die Kniestockhöhe bei I+D-Gebäuden kann max. 1,60 m betragen. Die Hauptgebäude sind mit einem rechteckigen Grundriß zu planen, wobei die Traufhöhe mindestens 1/5 größer sein muß als die Breite. Die Dachneigung ist mit 24 - 27° auszubilden. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen in naturroter Farbe einzudecken. Eine Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf den Baugrundstücken dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt je Gebäude 800 m². Auf jeder Bauparzelle darf nur ein Hauptgebäude errichtet werden.
- b) Bepflanzung
In den Hausgärten sind einheimische Laubbäume, Obstbäume und freiwachsende Sträucher (wie Hasel, Hekkenrose, Holler) zu pflanzen. Nadelgehölze werden ausgeschlossen.
- c) Die Einfriedigungen sind als offene Holzzaune, senkrecht gelattet mit Holzpfosten ohne Sockel, mit einer Höhe bis 1,20 m auszubilden.
- d) Ortsrandeingrünung
Im Bereich des Eingrünungsstreifens sind Busch- und Baumgruppen als Eingrünung zur freien Feldflur hin zu pflanzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Bepflanzung wird durch Erbringen einer Sicherheitsleistung im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt.
- e) Bodenversiegelung
Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflaster, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

Präambel

Die Gemeinde Wielenbach erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) sowie des Maßnahmen-gesetzes (MaßnG)/Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBau-ErlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom **27.06.1994** gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **30.06.1994** bis **01.08.1994** in der **Geschäftsstelle des Rathauses der Gemeinde Wielenbach** öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Wielenbach hat mit Beschluß vom **11.06.1996** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom **18.07.1996** gem. § 1 Abs.2 BauGB-MaßnMG genehmigt.

Weilheim, **06. AUG. 1996**
Landratsamt Weilheim-Schongau
I. A.



Siegel

Schweiger
Stellv. d. Landrats

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am **24.07.1996** durch **Aushang an den Gemeindefeln** gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Wielenzbach,
H. V.
Steigenberger
2. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
AM BURGSTALL
ALTE MÜNCHNER STRASSE
GEMEINDE WIELENBACH
ORTSTEIL WILZHOFEN

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER:
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
I. A.

Adler

DATUM: 03.05.1994

GEKENDERT:
30.05.1994 *Adler*
05.01.1996 *Adler*

Bebauungsplan "Am Burgstall - Alte Münchner Str."
der Gemeinde Wielenbach, Ortsteil Wilzhofen
Landkreis Weilheim-Schongau

B E G R Ü N D U N G
(gem. § 9 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Wielenbach besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (RE vom 21.07.69 - Az.: IVB7 - 6101 WM 42-3).
2. Für den Ortsteil Wilzhofen wurde mittlerweile eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Bereich westlich der Münchner Straße zwischen bestehender Ortsbebauung.

Die Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes sollen 5 Bau-parzellen über das Maßnahmengesetz als Bauland ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan ist dann nach Abschluß des Verfahrens anzupassen.

4. Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Baugebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteiles Wilzhofen zwischen bestehender Bebauung.
Im Anschluß daran liegen:
Im Westen landwirtschaftliche Nutzfläche.
Im Norden ein- und zweigeschossige Wohnbebauung sowie eine Hofstelle.
Im Osten Wald und landwirtschaftliche Nutzfläche.
Im Süden bestehende Hofstellen (Dorfgebiet).

...

2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 1,96 ha.

Flächenbilanz:

Verkehrsfläche:	0,16 ha	(8,16 %)
Nettobaufläche:	0,80 ha	(40,82 %)
landwirtschaftliche Fläche:	1,00 ha	(51,02 %)

Geltungsbereich: 1,96 ha (100 %)

3. Das Gelände ist für die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche relativ eben, nach Südwesten hin besteht eine Talmulde bis zur Bebauung im Süden hin.
4. Der Untergrund besteht aus Material. Der Grundwasserstand liegt durchschnittlich ca. ... m unter der Geländeoberfläche.
5. Im gesamten Geltungsbereich ist kein Baumbestand vorhanden.

C) Geplante bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich ist unbebaut.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist entlang der bestehenden Bebauung eine Zeile mit 5 Einzelwohngebäuden geplant.

Wegen der exponierten Lage ist eine wirksame Ortsrandeingrünung mit Baum- und Strauchgruppen vorgesehen. Der freibleibende Bereich zwischen geplanter Bebauung und den bestehenden Hofstellen im Süden soll aus Gründen des Immissionsschutzes als sog. Abstandsschutzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit landwirtschaftlicher Nutzung festgesetzt werden. Dies ist notwendig, um die Hofstellen in ihrem Bestand zu schützen.

Da die Bebauung und Erschließung des Gebietes relativ einfach sind, soll als Bauleitplan nur ein Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden.

Auf eine Festsetzung der Art der Nutzung wurde bewusst verzichtet, da bei einer übergeordneten Betrachtung der gesamte bebaute Bereich des Ortsteils Wilzhofen als Dorfgebiet (MD) einzustufen ist. Mit dem jetzigen Geltungsbereich könnte der Bebauungsplan nur als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft werden. Zudem sollte die Bebauung auch noch nach den Kriterien des § 34 BauGB beurteilt werden können.

D) Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Münchner Straße und darin einmündend eine geplante Stichstraße mit Wendehammer und durch Abtretung einer Verkehrsfläche auf Flst. 2940 an die Gemeinde.

Aufgestellt:

Weilheim i. OB., 03.05.94

- Kreisplanungsstelle -

I.A.

Nadler

Nadler

geändert: 05.01.96

Nadler

Wielenbach, 24.07.1996.....
Gemeinde Wielenbach
i.V.

Steigenberger
.....

~~xxxx~~
Steigenberger
zweiter Bürgermeister