

Planbezeichnung: **GEWENDE WIELENBACH**
 Bebauungsplan für das Gebiet
WILZHOFEN - AM HINTERFELD
 umfassend die Fl.Nr. 2658 sowie Teilflächen
 aus Fl.Nr. 2656/4, Gemarkung Wilzhofen


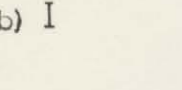
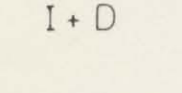


Planfertiger: **Frank Müller-Diesing**
 Dipl. Ing.
 Regierungsbaumeister
 Büro für
 Ortsentwicklungs-
 und Bauleitplanung
 Leitenhöhe 23
 8031 Seefeld-Hechendorf
 Telefon 08152/70533

gefertigt am: 7. 6. 1990
 geändert am: 26. 7. 1990

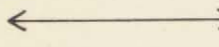
Die Gemeinde **WIELENBACH**
 erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - Art. 23
 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2132-1-1),
 Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-1) und der Ver-
 ordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNO - diesen Behau-
 ungsplan als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN


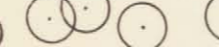
- Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
 - Das Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauNO sind nicht Bestandteil dieses Behau-
 ungsplans.
 - Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNO sind, soweit
 nicht durch Festsetzung 3.a) und 5.f) bis h) eingeschränkt, allgemein zu-
 lässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Grundflächen baulicher Anlagen dürfen auch bei Ausnahmen gemäß Fest-
 setzung 4.b) letzter Absatz nicht größer sein als die durch Baugrenzen und
 punklinen umgrenzte Fläche. Überschreitungen um mehr als 50 % durch Grund-
 flächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNO bezeichneten Anlagen sind zuläs-
 sig, soweit dies im Einzelfall die nach der Planzeichnung mögliche Gara-
 gensituation einschließlich ihrer Zufahrt erfordert.
 - I  höchstzulässig ein Vollgeschoss mit traufseitiger Wand-
 höhe von nicht mehr als 3,00 m am tiefsten Punkt des an-
 grenzenden Geländes
 I + D  höchstzulässig zwei Vollgeschosse, bei dem das zweite
 Vollgeschoss nur als Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe
 von max. 1,50 m ausgebildet werden kann
 Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Oberkante des natürlichen Geländes
 bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante zu
 messen. Die Kniestockhöhen sind von Oberkante Geschosstrochdecke bis zur Spar-
 renunterkante an der Außenwandfläche zu messen.
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung -
 Zahl der Vollgeschosse
 Die Baugenehmigungsbefähigung kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Über-
 schreitungen der Abgrenzung bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen.
- Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
 - Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als hierdurch
 die Mindestgröße von 600 m² nicht unterschritten wird.
 -  Baugrenze
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 2 Wohneinheiten je
 Grundstück zulässig.

5. Bauliche Gestaltung

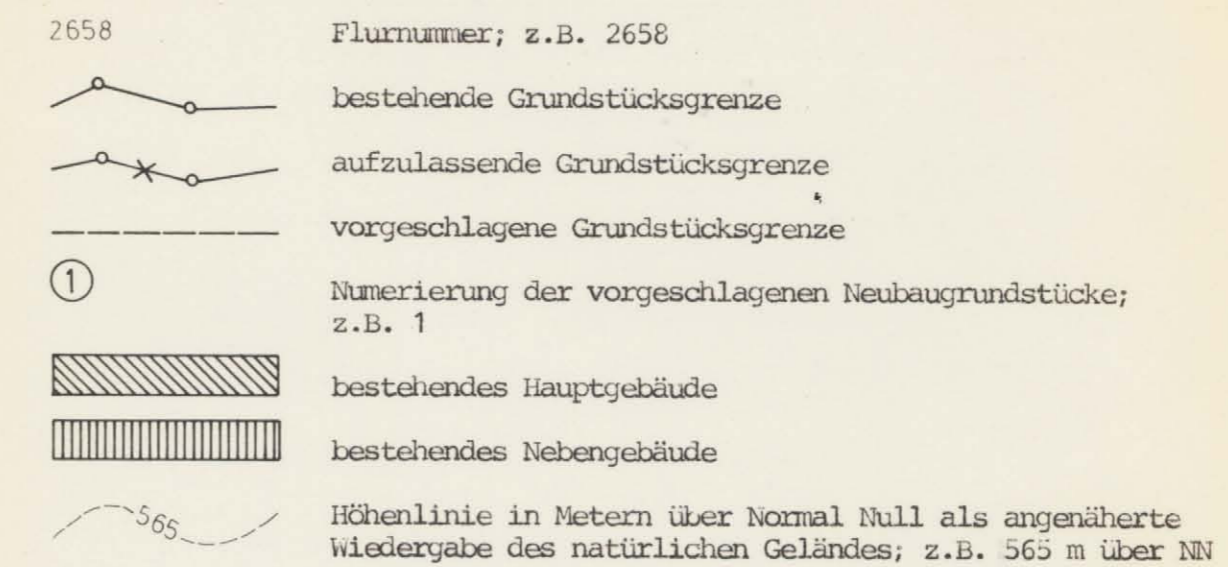
- Die Höhe der Oberkante des Erdgeschosstrohfußbodens, gemessen von der Stra-
 ßenoberkante am höchstgelegenen Punkt der Grundstücksfront, darf 0,30 m
 nicht überschreiten.
 Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Haus-
 gärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Die Zu-
 lässigkeit von Kelleraufentritten bleibt hiervon unberührt.
 Brüstungen von Balkonen und Loggien müssen gegenüber Dachflächen einen
 Mindestabstand von 0,75 m haben.
- Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung
 von 27 bis 35° zulässig. Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist
 eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist jeweils
 mindestens eine Wand und eine der beiden Satteldachhälften in gleicher
 Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Dachungsmaterial
 sowie Trauf- und Organgsbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu
 gestalten.
 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
 Dachüberstände vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höch-
 stens 1,20 m, bei Gauben und Zwerchgiebeln mit höchstens 0,40 m in orts-
 üblicher Holzbaueise auszuführen. Für die Dachdeckung sind ziegelrote
 Pflaster zu verwenden. Eingangsbereichungen und Erker können auch mit Kup-
 fer oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden.
 Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von
 höchstens 1,00 m² je Fenster zulässig.
 Dachgauben (allseitig von Dachfläche umgeben) und Zwerchgiebel (mit der
 Traufwand bündig) sind nur bei einer Dachneigung von 35° zulässig. Die
 Höchstbreite von Gauben wird auf 1,50 m begrenzt. Dachneigung und Dach-
 deckung sowie Trauf- und Organgsbildung sind dem Hauptdach anzuglei-
 chen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und
 Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortsgang hin mindestens 1,50 m
 betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind zulässig. Dacheinschnitte
 sind unzulässig. Die Firsthöhe von stehenden Gauben, Zwerch- und Quer-
 giebeln muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.
 Traufen von rechtwinklig einlaufenden Quergiebeln müssen in gleicher Höhe
 weitergeführt oder mit einem Höhenversatz von mindestens 0,75 m angesetzt
 werden.
- Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller
 Verputz und/oder senkrechte Holzverkleidung zugelassen. Größere Bauteile
 in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonbrüstungen etc., sind mit Holz
 zu verkleiden.
 Die Verwendung von Zierputz, Keramikverkleidungen, Wandverkleidungen, me-
 tallenen oder zementgebundenen Bauteilen sowie von farbtransparenten
 Kunststoffplatten ist unzulässig.
- Glasflächen sind bei mehr als 1,00 m² Größe durch Sprossen, Stöcke oder
 Pfeiler zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitig angeordnete
 Verglasungen ohne Lüftungen sowie Wintergärten. Glasflächen sind als lie-
 gende Rechtecke unzulässig. Fenster und Außentüren sowie Klapp- und Schie-
 beläden sind aus Holz auszuführen.
- Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude als unter-
 geordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNO er-
 richtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 6 m² je Baugrund-
 stück betragen. Sie sind in Holzbaueise mit ziegelgedeckten Pult-
 oder Satteldach auszuführen.



**4. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung 5.b) bis d) sind ausnahmslos
 auch für Garagen anzuwenden.**

- Auf den Baugrundstücken ist für jede selbständige Wohneinheit mindestens
 ein Garagenplatz im Bauntrag nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser und für
 alle Wohnungen über 55 m² Wohnfläche auf Grundstücken, die mit zwei Woh-
 nungen bebaut sind, ist zusätzlich ein offener, wasserundurchlässig befestigter
 Stellplatz oder eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen. Un-
 eingefriedete Garagenvorplätze können als Stellplätze angerechnet werden.
 An der Straßenbegrenzungslinie darf die gemäß Festsetzung 5.g) festge-
 setzte oder durch die Grünordnung eingeschränkte Zufahrtswärte durch of-
 fene Stellplätze nicht aufgeweitet werden (keine zusätzlichen Direktauf-
 fahrten).
 -  Fläche für Stellplätze
 - Garagenzufahrten, Hauszugänge und Terrassen sind mit trocken verlegtem
 grauem Pflaster, Platten oder wasserundurchlässiger Decke zu befestigen. Teer-
 oder Asphaltflächen auf Privatgrundstücken (Stauraum, Stellplatz, Hofflä-
 che etc.) sind untersagt. Stellplätze sind einzugraben.
- 6. Grünordnung**
-  großkronige Laubbäume zu pflanzen;
 zulässig sind heimische Gehölze wie Birke, Ache, Eiche,
 Linde und Ahorn sowie alle Obstbäume als Hochstämme
 Für alle Baumpflanzungen sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl
 geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
 - Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als
 Terrassen-, Geh- und Fahrfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge
 angelegt sind, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch
 anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 300 m²
 Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer, standorttypischer Laubbau-
 und je 50 m² Grünfläche 1 einheimischer Strauch zu pflanzen. Gemäß Fest-
 setzung 8.a) gepflanzte Bäume sind hierauf anzurechnen.
 Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sind überwiegend einheimische,
 standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Nadelgehölze wie Tannen, Zy-
 pressen, Wacholder, Fichten, Tannen und Zedern aller Art, insbesondere
 alle blau- und gelbblühenden Zuchtformen, sowie Säulenformen von Wachol-
 der dürfen nicht verwendet werden. Ebenfalls nicht verwendet werden dürfen
 Trauer- und Hängeformen (z.B. von Birken, Weiden und Buchen) sowie rotblau-
 e Zuchtformen (z.B. Blutzweigen).
 Freiwachsenden Wildgeißelhecken aus einheimischen Arten ist der Vorzug vor
 strang geschnittenen Hecken zu geben.
 Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern für die Gartengestal-
 tung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beschränkt.
 Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht
 (NGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
 - Freie Giebelwände von Garagen sind mit Rankgewächsen und/oder Einzel-
 sträuchern zu bepflanzen.
 - Die zu pflanzenden und bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen
 und auf Dauer zu erhalten; ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüg-
 lich nachzupflanzen.

B. HINWEISE

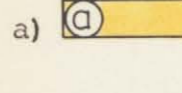
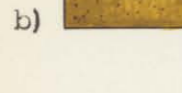

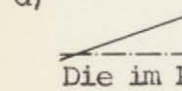
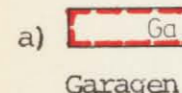


Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschosgrundrissen des Baugesches ein-
 zutragen. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschosstrohfußbodens sind als Köten über
 Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesches einzutragen.
 Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefesti-
 gungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in dem Freiflächen-Ge-
 staltungsplan, in der Regel ausreichend in Form eines auf das gesamte Grundstück
 ausgeweiteten Erdgeschosgrundrisses, nachzuweisen.
 Organische Garten- und Küchenabfälle sind auf eigenem Grundstück zu kompostieren.
 Als Ergebnis schalltechnischer Voruntersuchungen ergibt sich, daß bei einem Teil
 auch der hinter der 2,75 m hohen Schallschutzwand liegenden Erdgeschosfassaden
 geringfügige Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes (höchst-
 zulässig 45 dB(A) nachts) auftreten (vgl. Festsetzung 9.a).
 Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile ist eine Schneelast von
 75 kg/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.


C. VERFAHRS- UND FORMVORSCHRIFTEN

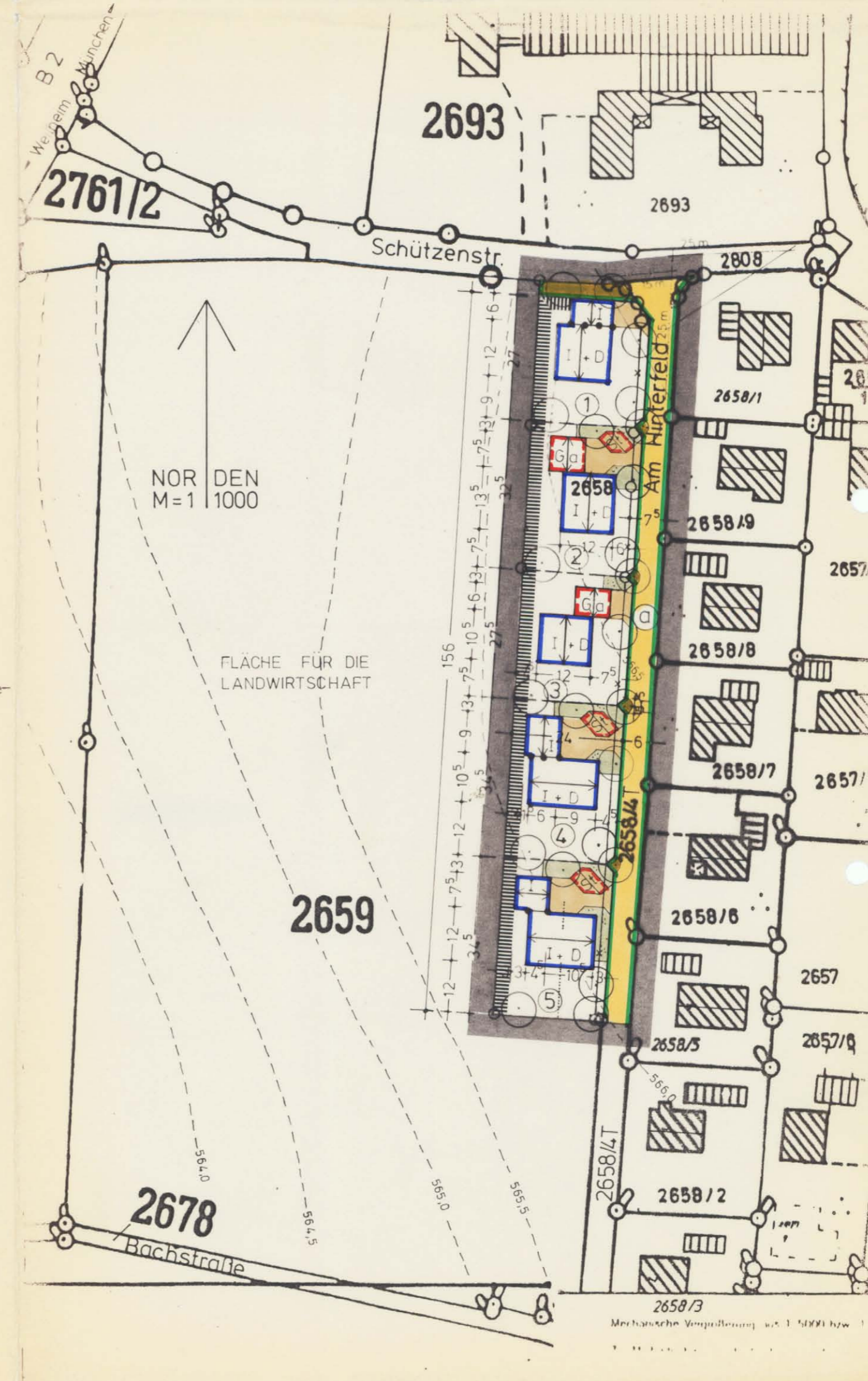
Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über
 die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften
 über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Be-
 schlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist un-
 beachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebau-
 ungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.
 Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vorzu-
 nehmenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander
 und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren
 seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde gel-
 tend gemacht worden sind.
 Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei
 darzulegen.

Wielenbach, den 26.7.1990
 Seefeld, den 26.7.1990
 (1. Bürgermeister) (Planfertiger)

- Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie ober-
 irischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien
 ist unzulässig. Wohnwagen sind so abgestellt werden, daß sie von der
 öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind.
 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdecken und gegen
 Einblick zu schützen.**
- Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschluskleisten der Versorgungsunter-
 nehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf die-
 sen Grundstücken unterzubringen.**
- uneingefriedete Vorgartenfläche (befestigt/unbefestigt)**
 Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Vorgartenflächen
 festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Höhe von
 höchstens 1,00 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur un-
 eingefriedeten Vorgartenfläche gilt entsprechendes.
 sonstige Einfriedungen an seitlichen Grundstücksgrenzen sind auf die
 gleiche Höhe begrenzt. Hinsichtlich der Einfriedung am Westrand des Bau-
 gebiets wird auf Festsetzung 9. verwiesen.
 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur sokel-
 lose, senkrechte Holzlatzen- oder Staketenzäune, an seitlichen und
 rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zu-
 lässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputzten Mauerwerk
 sowie werksteinmäßig bearbeiteten Sichtbeton zugelassen. Aus Gründen des
 Orts- und Landschaftsbildes ist die Verwendung von Stacheldraht, Schließ-
 oder Rohmatten, Kunststoffplatten sowie von Ornamentsteinen o.ä. nicht
 zulässig.
- öffentliche Verkehrsfläche**
 -  befahrbarer Wohnweg als gemischt genutzte Fläche (für
 Fahr- und Fußgängerverkehr als Ortsstraße gemäß Art. 46
 BayStrWG zu wählen)
 -  Straßenzeileitgrün als Magerterrassen, entlang der Schüt-
 zenstraße mit Sträuchern zu bepflanzen
 -  Straßenbegrenzungslinie
 -  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern;
 z.B. 15 m x 25 m
 Die im Plan eingetragenem Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflan-
 zungen und Abgrenzungen über 1,00 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahr-
 bahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige
 Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.
- Garagen und Stellplätze**
 -  Fläche für Garage
 Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb
 der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Sie müssen in das
 Hauptgebäude integriert bzw. an dieses angebaud werden.
 - Garagentore müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie ent-
 fernt sein. Bei mehr als 7,50 m Abstand dürfen die Zufahrtswärten an der
 Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 3 m betragen. Eine trompetenförmige
 Ausweitung und Zusammenfassung mit dem Eingangsbereich ist zulässig.

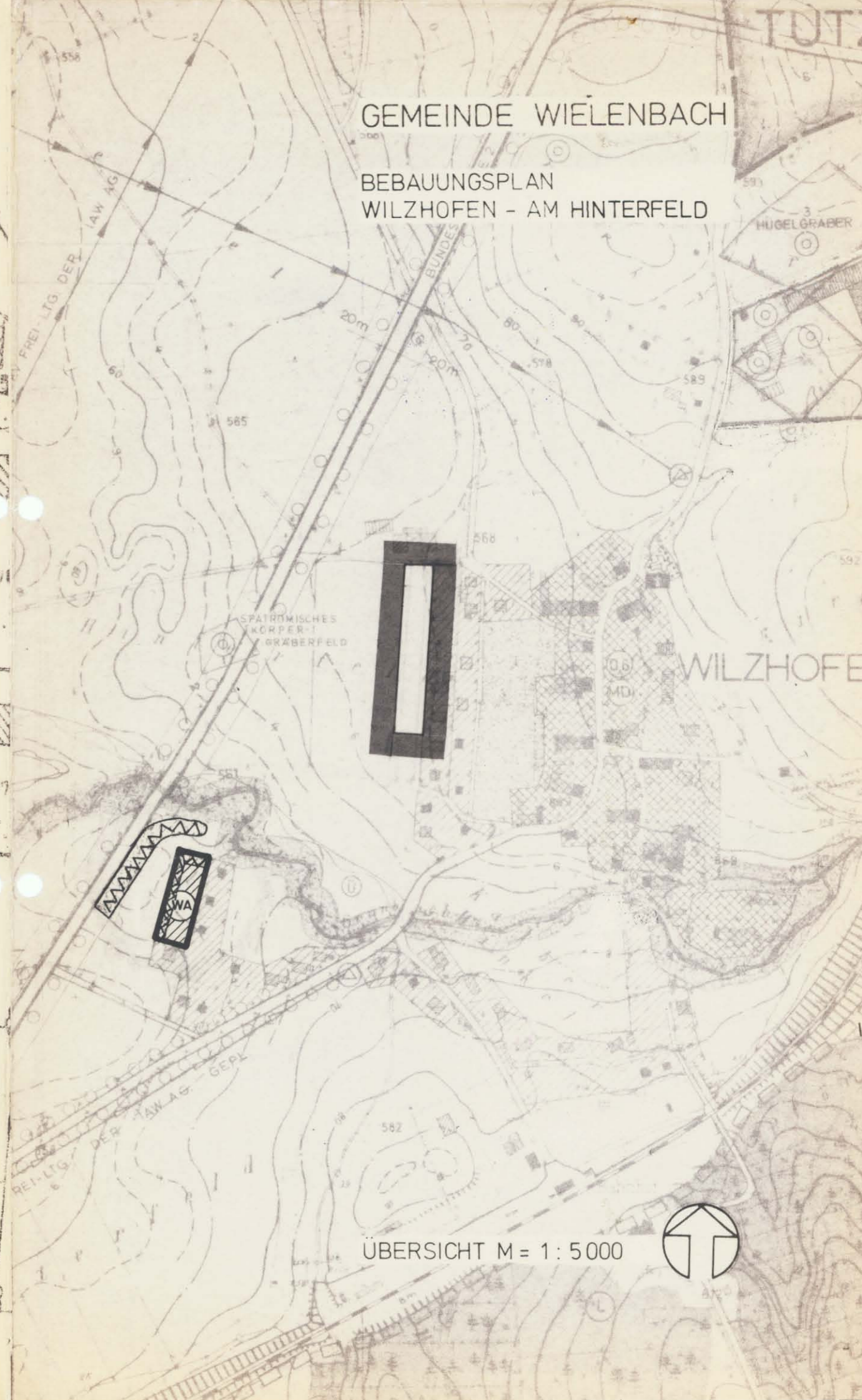
9. Immissionsschutz

- Aktiver Schallschutz für den Erdgeschosbereich**
 um 1,50 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt,
 durchgehende Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe
 von 3 m über Erdgeschos-Fußbodenoberkante
 Die Lärmschutzwand ist aus dichten Material beidseitig mit Holz verklei-
 det und an der schall-abgewandten Seite hochschallsorbierend auszuführen.
 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 1,75 m. Die festgesetzte Wand-
 oberkante (Schalldämmhöhe) muß durch einen ausreichenden Lärmschutz-
 wall als Basis der Wand erreicht werden (Höhe ca. 1,35 m mit 3 m Basis).
 Die Böschung ist westseitig zur Fläche für die Landwirtschaft hin mit min-
 destens 1,50 m hohen, heimischen Sträuchern und Rankgewächsen durchgehend
 zu bepflanzen.
 - Passiver Schallschutz im Obergeschoss**
 Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sind im Obergeschoss nur zu-
 lässig, wenn jeder dieser Räume mindestens ein zur Lüftung geeignetes Fen-
 ster (Giebel-, Gauben- oder Dachflächenfenster) hat, vor dem als maximal
 zulässige schalltechnische Orientierungswerte 55 dB(A) tagsüber und
 45 dB(A) nachts eingehalten werden.
 Dies ist an folgenden Gebädepunkten der Fall:
 - an Fenstern auf der Gebäude-Ostseite (Gebäude 1 bis 5)
 - an Fenstern der Südgiebel (Gebäude 1 bis 3), sofern sie in der Fassade
 zurückversetzt sind und vollständig im 45° zur Fassade gesetzten Lärm-
 schatten einer Loggiaseitenwand oder ähnlichem liegen. Dabei sind die Im-
 missionen im erforderlichen Umfang schallabsorbierend zu verkleiden
 - an Fenstern der südseitigen Dachebenen der Gebäude 4 und 5.
- Das unversmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf
 den Grundstücken versickern. Auf die gemeinsame Bekanntmachung des SMW
 und des SMW über die "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" (Bayer.
 Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10. 5. 1969) wird verwiesen.



Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Wielenbach hat in der Sitzung vom 19.04.90 die
 Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde
 am 17.06.90... ortsüblich bekanntgemacht (§ 9 Abs. 1 BauGB).
 (Siegel) Wielenbach, den 22.08.90
 (Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 21.06.90
 bis 09.03.90... ortsüblich mit gleichzeitiger bestehender Gelegenheit zur
 Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.
 (Siegel) Wielenbach, den 22.08.90
 (Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2
 BauGB von 21.06.90 bis 21.7.90... in Seefeld... öffentlich ausgelegt.
 (Siegel) Wielenbach, den 22.08.90
 (Bürgermeister)
- Die Gemeinde Wielenbach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 07.06.90
 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 (Siegel) Wielenbach, den 22.08.90
 (Bürgermeister)
- Die Gemeinde Wielenbach hat den Bebauungsplan am ... gemäß
 § 11 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 der Zust.BauGB dem Landrats-
 amt ... mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht
 geltend gemacht wird / hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der An-
 zeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11
 Abs. 3 BauGB).
 (Siegel) *zu Genehmigungs-
 vorlage* Wielenbach, den 08.08.1991
 (Bürgermeister)
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 16.08.91 ortsüblich
 durch ... bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der
 Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die
 Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215
 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
 Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemei-
 nen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf
 Verlangen Auskunft gegeben.
 (Siegel) Wielenbach, den 20.7.91
 (Bürgermeister)



GEMEINDE WIELENBACH

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan für das Gebiet
Wilzhofen - Am Hinterfeld
in der Fassung vom 26. 7. 1990

umfassend die Fl.Nr. 2658 sowie Teilflächen
aus Fl.Nr. 2658/4, Gemarkung Wilzhofen

Planfertiger:

Frank Müller-Diesing
Dipl. Ing.
Reglerungsbaumeister

Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung

Leitenhöhe 23
8031 Seefeld-Hechendorf
Telefon 08152/7 0533

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Gemeinde beabsichtigt aber, den Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit anderen, im Gemeindegebiet anstehenden Änderungen anzupassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt einen Teil der an die Straße "Am Hinterfeld" angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die Abgrenzung des Baugebiets ist Ergebnis eines flächengleichen Tausches zwischen den ehemaligen Fl.Nrn. 2658 (vor Jahren von der Gemeinde für das Einheimischenmodell erworben) und der dahinterliegenden Fl.Nr. 2659. Nach einer Neuvermessung konnte aus dem ehemals nur 17 m breiten Grundstücksstreifen eine Abgrenzung in ausreichender Tiefe erzielt werden, die es insbesondere zuläßt, am Westrand in 3 m Breite einen 1 m hohen Wall mit 1,75 m hoher Holzwand zu errichten. Mit dieser Maßnahme kann der von der Bundesstraße B 2 aus Westen einstrahlende Lärm weitgehend abgeschirmt werden. Der Bebauungsplan versucht mit einer für das Orts- und Landschaftsbild erträglicheren Lösung den geltenden Lärmschutzbestimmungen zu entsprechen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 4 780 m², bestehend aus ca. 1 048 m² Verkehrsfläche und 3 732 m² Nettobauland. Die Neuausweisung westlich der bestehenden Straße schafft die Voraussetzung für den verkehrsgerechten Ausbau der bisher einseitig genutzten Erschließungsstraße und gibt dem Siedlungsgebiet nach Westen einen neuen abgerundeten Ortsrand. Diese Ortsrandabrundung wird durch Festsetzung einer

in diesem Bereich dominierenden Bauweise sowie diverser Bepflanzungsvorschriften wirksam unterstützt. An der Schützenstraße wird ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Damit kann die Zufahrt zum Grundstück 1 von der Straße "Am Hinterfeld" situiert werden.

Hauptanliegen der Gemeinde ist jedoch die kostengünstige Versorgung Einheimischer mit Bauland. Im vorliegenden Fall ist es der Gemeinde durch eine entsprechende Vertragsgestaltung gelungen, vier der insgesamt fünf Grundstücke an Einheimische zu vergeben.

Das Nutzungsmaß wird allein durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude begrenzt. Das Dachgeschoß kann im Rahmen der festgesetzten Kniestockhöhe als Vollgeschoß ausgebaut werden.

Die Bauräume sind, auf konkrete Bauwünsche weitgehend abgestimmt, vergleichsweise eng gezogen. Wenn der Bauantrag insbesondere unter Gesichtspunkten der Gestaltung eine überzeugende Lösung bringt, kann von der unter Festsetzung 4.b) enthaltenen Ausnahmeregelung (gestützt auf § 31 Abs. 1 BauGB) Gebrauch gemacht werden. Eine darüber hinausgehende Gestaltungsfreiheit brächte angesichts der für freistehende Häuser vergleichsweise geringen Grundstücksgröße u.U. ortsplanerisch unbefriedigende Ergebnisse.

Die Straßenbreite entspricht mit 6 m dem derzeitigen Ausbau. Die in der Planzeichnung eingetragene Parzellierung stellt nur eine vermessungstechnische Zwischenstufe dar. Die frühere Parzellierung lag, wie noch im Südteil erkennbar, bei ca. 6.80 m Breite. Die festgesetzten Abschrägungen zwischen den Grundstücken dienen Pflanzflächen für insgesamt 4 großkronige Bäume, die als öffentliche Leitpflanzung zur Gliederung des Straßenraums beitragen sollen, ohne daß hierdurch die Durchfahrtsbreite unvertretbar reduziert würde.

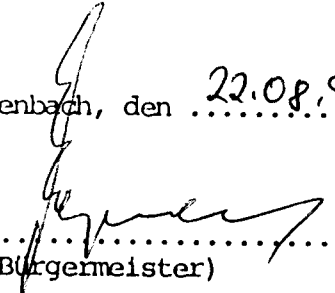
3. Immissionsschutz

Die Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz sind aus schalltechnischen Voruntersuchungen der Unteren Immissionsschutzbehörde abgeleitet. Mit der Kombination aus einer ca. 1.00 m hohen Geländeaufschüttung und einer daraufgesetzten 1.75 m hohen Wand wurde ein Kompromiß zwischen allen zu berücksichtigenden Belangen gefunden. Die wirksame, von außen sichtbare Schallhindernislinie hat somit eine Höhe von 2,75 m über dem bestehenden Gelände. Die Aufschüttung, die Errichtung der Lärmschutzwand einschließlich

außenseitiger Bepflanzung auf dem 1.50 m breiten uneingefriedeten privaten Grundstückstreifen übernimmt die Gemeinde und übergibt sie den Eigentümern nach Fertigstellung. Die Kosten hierfür wurden in den Kaufpreis eingerechnet. Diese Lärmschutzmaßnahme bringt eine wirksame Abschirmung der Erdgeschosses, insbesondere aber der Gartenflächen. Die Grundrißeinschränkungen im unabgeschirmten Dachgeschoß sind erheblich umfangreicher, schränken aber die Gestaltungsfreiheit dennoch weniger ein, als wenn eine Bauweise gewählt würde, die die Dachgeschoßnutzung generell verbieten würde. Die steilere Dachneigung von 35° schafft die Möglichkeit, neben der Giebelbelichtung auch die ruhigen Traufseiten vollwertig mit Gauben zu belichten.

4. Auswirkungen der Planung

Ortsplanerisch bedeutsame Auswirkungen sind mit dieser Neuausweisung nicht zu erwarten. Nach Fertigstellung der Erschließungsstraße erfolgt die endgültige Abrechnung der Erschließungskosten.

Wielenbach, den 22.08.90.....

.....
(1. Bürgermeister)