

BEBAUUNGSPLAN WILZHOFEN "SCHÜTZENSTRASSE"



NUTZUNGSSCHABLONE

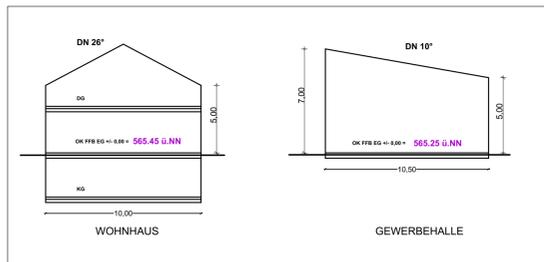
MI	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
O	SD 18° - 26°
E	PD 10° - 12°

WH max. 5.00m

WH First Puttdach 7.00m

SCHEMASCHNITTE

M 1:200



BEBAUUNGSPLAN WILZHOFEN "SCHÜTZENSTRASSE" MIT INTEGRIERTER GRÜNLANUNG DER GEMEINDE WIELENBACH

Die Gemeinde Wielenbach erlässt aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10, 13, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) den vorliegenden Bebauungsplan Wilzhofen "Schützenstraße" als Satzung.

Das Gebiet umfasst die Teilflächen der Flurnummern 2692, 2694, 1937.

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen.

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- II** maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- GRZ 0,4** zulässige Grundflächenzahl, ohne Ausgleichsfläche
- GFZ 0,8** zulässige Geschoßflächenzahl, ohne Ausgleichsfläche
- WH max. 5,00m** maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut.
- WH First Puttdach 7,00m** zwingende Firsthöhe des Puttdaches
- 565.25** festgesetzte Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss hier z.B. 565,25 m ü.NN

- Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Die private Grünfläche ist auf die festgesetzte GRZ anrechenbar.
- Die Fertigstellung des Wohnhauses darf erst nach Errichtung der Gewerbehalle erfolgen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie (Rot)**
- Baugrenze (blau)**
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- O** offene Bauweise gem. § 22 Nr. 2 BauNVO

- Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind einzuhalten.

4. Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Strassenverkehrsfläche

Sichtdreieck mit Maßangabe

- Umgrenzung von Flächen (Anbauverbotszone) die von der Bebauung freizuhalten sind

- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

5. Grünflächen

- zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, nähere Details siehe Umweltbericht. Die Fläche ist nicht auf die Grundfläche zur Berechnung der GRZ anrechenbar.

private Grünfläche

- Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 300 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbau oder ein Obstbaum sowie je 70 m² Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen. In der Pflanzleistung ist ein Vorschlag für die Standorte der zu pflanzenden Bäume gemacht. Je nach der individuellen Gestaltung der Gärten können die Baumstandorte verschoben werden, es ist jedoch mindestens 1 Baum zwingend in der privaten Grünfläche zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen. Hecken und Scheinzypressen sind unzulässig.

- Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft vorzubeugen, sind die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze sowie Lagerflächen mit versickerungsfähigen Materialien (Schotterrassen, Pflasterterrassen, Rasengitter, Pflaster o.ä.) auszuführen. Beton- oder Asphaltbeläge sind unzulässig es sei denn, die Betriebsabläufe erfordern eine kontrollierte Abführung des Oberflächenwassers.

- Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern.

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,00 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

7. Gestalterische Festsetzungen

- SD** Satteldach, Wohngebäude
- PD** Puttdach, Gewerbehalle
- 18° - 26°** Dachneigung hier z.B. 18 - 26 Grad

- Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist. Bei allen Baukörpern muß der First über die Längsrichtung verlaufen.

- Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig. Bei Einzelhäusern mit Satteldach ist je Hausseite, im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen, die Errichtung eines Anbaus in Form einer Widerkehr an der Traufseite möglich. Die Giebelseite der Widerkehr darf maximal 40 % der Länge der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mindestens 2,50 m betragen. Der First von Widerkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von maximal 2 m zulässig. Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 7,0 m festgesetzt.

- Bei dem Wohngebäude ist nur ein gleichschenkeliges Satteldach zulässig. Die Dacheindeckung ist in naturroten, roten, braunen oder anthrazitfarbenen nicht glänzenden Dachplatten auszuführen. Dachbegrünungen sind zulässig. Dachflächenfenster sind nur höchstens zweimal je Dachfläche zugelassen. Es wird ein Mindestdachüberstand von 0,8 m festgesetzt. Bei dem Gewerbeteil ist nur ein Puttdach zulässig.

- Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist nur in je einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Sogenannte Energiedächer an Stelle der Dachdeckung sind zulässig, wenn sie vollflächig je Dachseite ausgeführt werden. Aus gestalterischen Gründen sind Aufständerungen untersagt.

- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen Bauräumen zulässig. Garagen sind in Massivbauweise oder Holz mit Satteldach zu errichten. Blechgaragen sind nicht zulässig. Die Dachneigung der Nebenanlagen und Garagen hat mindestens 18° zu betragen.

- Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemißt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach in der jeweils rechtswirksamen Fassung.

- Als Einfriedungen sind entlang der Straße nur max. 1,20 m hohe Holzzäune zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Zäune in einer Höhe von maximal 1,20 m über dem Gelände zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Zur Schaffung von Durchschlupfmöglichkeiten ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.

- Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen oder Einfriedungen zu integrieren.

- Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

8. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind in Form von Firmennamen und -logos mit einer maximalen Höhe von 1,0 m je Schriftzug zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der festgesetzten Wandhöhe, sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

9. Immissionsschutz

- Die Büroräume im Lager- und Bürogebäude sind so anzuordnen, dass sie mind. ein zum Lüften geeignetes Fenster an der Ostfassade besitzen. Büroräume im nördlichen Gebäudeteil können auch nach Süden gelüftet werden.
- Zum Schutz des Wohngebäudes ist entlang der westlichen Baugrenze ein mind. 40 m langes durchgehendes Gebäude zu errichten, das an der westlichen Traufe ca. 5 m und an der Ostfassade mind. 7 m hoch ist. Das Wohngebäude darf erst bezogen werden, wenn das abschirmende Lager und Bürogebäude fertiggestellt ist.
- Zusätzlich sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sowie die notwendige Dimensionierung der Außenbauteile gem. Tab. 8, DIN 4109 anhand nachfolgender Tabelle zu bemessen.

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erf. $R_{w, res}$ in dB nach DIN 4109 Tabelle 8 sowie erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

Nutzung	Fassadenbereich	Lärmpegelbereich (LPE)	Aufenthaltsräume in Wohnung		Büroräume und ähnliches		weitere Schallschutzmaßnahmen am Gebäude	
			erf. $R_{w, res}$	erf. $R_{w, res}$	meh. Lüftungsanlage / Einzellüfter	Vorbauten (als Doppelfassade) verglaste Loggien	"Prallschleier"	
Lager- und Bürogebäude, Bereich Süd	West (zur BZ)	IV	-	35	+	-	-	
	Süd, EG	III	-	30	-	-	-	
	Süd, 1.OG	IV	-	35	-	-	-	
Lager- und Bürogebäude, Bereich Nord	Ost	I	-	30	-	-	-	
	Nord, EG	III	-	30	-	-	-	
	Nord, 1.OG	IV	-	35	-	-	-	
Wohnhaus	Ost	II	-	30	-	-	-	
	West	II	30	-	+	-	-	
	West, 1.OG Bereich Süd	II	30	-	-	-	-	
Wohnhaus	Süd	II	30	-	-	-	-	
	Ost	II	30	-	-	-	-	
	Nord	II	30	-	-	-	-	

± = erforderliche Maßnahme
 *) = alternativ zur erforderlichen Maßnahme
 ±*) = alternativ ist hier auch Querlüftung mit zweitem Fenster zur Südfassade möglich
 ± = nicht erforderlich

II. HINWEISE

- vorgeschlagene Gebäudesituierung
- best. Gebäude
- best. Flurstücksnummer, hier z.B. 2693
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- best. Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie mit absoluter Höhenangabe

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zulage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:

- Bäume zu pflanzen (Pflanzgebot):
 Zur Ortsrandeingerührung im Norden ist entsprechend des Planeintrags hochstämmige Laubbäume aus nachfolgender Liste zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig vom Planeintrag abweichen, die Anzahl ist jedoch bindend. Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:
 Hochstamm, Pflanzgröße STU 20-25, 4xv, m.B.
 Bei Obstbäumen, Hochstamm, Pflanzgröße STU 12-14
- Artenliste:
- Acer campestre Feldahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere
 - Quercus robur Steleiche
 - Tilia cordata Winterlinde
- Bei Obstbäumen wie Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss etc. regionale Sorten bevorzugen, Zierformen sind nicht erlaubt.

- Strauchgruppen zu pflanzen (Pflanzgebot):
 Zur Ortsrandeingerührung im Westen ist entsprechend des Planeintrags eine 2-reihige Heckenpflanzung heimischer Landschaftssträucher nachfolgender Liste zu pflanzen. Qualität Strauchpflanzungen: Autochthones Pflanzgut, Pflanzabstand 1x1m, nachfolgende Reihe um 1 m versetzt.
- Artenliste:
- Corylus avellana Hasel
 - Cornus sanguinea Hartriege
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Crataegus monogyna Weißdorn
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Rosa canina Heckenrose
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Die gesetzlichen Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.

Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen.

Bei Unterkellerungen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grund- und Hangwasser zu treffen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBB) wird hingewiesen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) zu beachten.

Auf die Höhengrafik des IB Bach wird hingewiesen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Versickerung hat über belebte Bodenschichten zu erfolgen. Ist dies infolge ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich, so können auch linienförmige oder punktförmige Versickerungsanlagen gewählt werden. Flankierende Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung (z.B. Zisternen, Teichanlagen, Regentonnen, ect.) sind vorzusehen. Auf den Sickerterst vom 16.03.2017 wird hingewiesen.

In Bereichen mit zu hohen kf-Werten über 1 x 10⁻³ m/s ist eine unterirdische Versickerung (z.B. Rigole) nur in Verbindung mit einer Bodenverbesserung durchzuführen (DWA-Arbeitsblatt A 138). Dabei wird eine Bodenverbesserung mittels karbonathaltigem Sand empfohlen.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Immissionsschutz
 Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik (16095_gew_gu01_v1) vom 09.12.2016 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen.

Es wird auf die DWA-Merkblatt 153 und das Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.

Es wird auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Die Sicherung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen hat durch Eintragung in das Grundbuch zu erfolgen.

Webeanlagen zur Bundesstraße B 2 unterliegen der Genehmigungspflicht.

III. VERFAHRENSVERMERKE



BEBAUUNGSPLAN WILZHOFEN "SCHÜTZENSTRASSE" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN, DER GEMEINDE WIELENBACH

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wielenbach hat in der Sitzung vom 26.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wilzhofen "Schützenstraße" beschlossen.
 - Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.08.2010 hat in der Zeit vom 23.12.2010 bis einschließlich 24.01.2011 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.08.2010 hat vom 21.12.2010 bis 24.01.2011 stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2017 bis 20.06.2017 öffentlich ausgelegt.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.05.2017 bis 19.06.2017 beteiligt.
 - Die Gemeinde Wielenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.05.2018 den Bebauungsplan Wilzhofen "Schützenstraße" mit integrierter Grünordnung gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 03.05.2018 als Satzung beschlossen.
 - Ausfertigung
 Hiemit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.05.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 03.05.2018 zu Grunde lag.
 Gemeinde Wielenbach, den
- | | |
|-------------------------|--------|
| Korbinian Steigenberger | Siegel |
| 1. Bürgermeister | |
-
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Schützenstraße" mit integrierter Grünordnung wurde am gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Gemeinde Wielenbach, den
- | | |
|-------------------------|--------|
| Korbinian Steigenberger | Siegel |
| 1. Bürgermeister | |



GEMEINDE WIELENBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN WILZHOFEN "SCHÜTZENSTRASSE"



Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
 H Ö R N E R**
 Architektur + Städteplanung
 Weinsstraße 7
 87600 Kaufbeuren
 Tel.: 08341/41697
 Tel.: 08861/200116
 Fax: 08861/200419
 mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
 FRANK-KRIEGER, DIPL.-ING**
 Lindenstraße 13a
 87600 Kaufbeuren
 Tel.: 08341/41697
 Fax: 08341/41435
 mail: frank-krueger@t-online.de