



Gemeinde Wielenbach

Wielenbach ● Haunshofen ● Wilzhofen ● Siedlung Hardt ● Bauerbach

NEUFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN WILZHOFEN“

TEXTTEIL

Schongau, den

Geändert:

Endfertigung:

18.12.2026

26.02.2026

23.04.2026

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung**

An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700

Mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

**Vogl + Kloyer
Landschaftsarchitekten**

Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Tel. 0881 9010074

Mail: mail@vogl-kloyer.de

Präambel

Die Gemeinde Wielenbach, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 23.04.2026 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende Neufassung des Bebauungsplanes „Ortskern Wilzhofen“ der Gemeinde Wielenbach als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Neufassung des Bebauungsplanes „Ortskern Wilzhofen“ gilt die vom Architekturbüro Hörner & Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, Textteil und Begründung in der Fassung vom 23.04.2026 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Bebauungsplan „Ortskern Wilzhofen“ der Gemeinde Wielenbach vom 12.01.2001 geändert mit Satzung vom 02.10.2007 und 06.05.2014 wird wie folgt neu gefasst.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2573, 2574, 2575, 2581/5, 2581/6, 2586/3, 2586/4, 2590, 2591/1, 2591/2, 2591/3, 2591/4, 2591/5, 2591/6, 2593, 2594, 2595, 2595/2, 2597, 2598/1, 2598/2, 2598/4, 2598/5, 2599, 2601/2, 2601/3, 2603, 2603/1, 2604/1, 2605, 2605/2, 2605/3, 2607, 2607/2, 2610/3, 2610/4 und 2610/5 sowie den Teilflächen der Flurnummern 2572, 2577, 2581, 2584, 2586/1, 2586/2, 2591, 2601, 2608, 2610, 2610/2, 2692 und 2935 der Gemarkung Wielenbach.

§ 2

Festsetzungen durch Text

1. Erhaltung des Ortsbilds gemäß § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB

1.1 Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das

Ortsbild und das Landschaftsbild des Ortskerns Wilzhofen prägen und von städtebaulicher Bedeutung sind (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
Diese Bereiche sind mit dem Buchstaben E gekennzeichnet.

- 1.2 Im Bereich des Erhaltungsbereiches bedürfen der Abbruch, die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Ausgewiesene Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen erfolgen nicht und werden durch den jeweiligen Gebietscharakter im Rahmen des § 34 geregelt.
- 2.2 Die Größe der Einzelhandelsbetriebe wird auf max. 700 m² netto Verkaufsfläche begrenzt. Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Beherbergungsbetriebe sind im Geltungsbereich zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Nutzungsschablone 1 und 1a:

Im Bereich der Nutzungsschablone 1 und 1a ist eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen zulässig. Die zulässige Wandhöhe beträgt mindestens 6,00 m und maximal 7,00 m.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes (OKFF) in der Nutzungsschablone 1 und 1a, im Bereich der als ortsbildprägend festgesetzten Hauptgebäude, wird durch eine absolute Höhenangabe in der Planzeichnung festgesetzt. Bei ortsbildprägenden Gebäuden wird die Wandhöhe von der absoluten Höhenangabe OK FF gemessen. Ausnahmen hierzu können um +/- 0,10 m gegenüber dem angegebenen Wert gewährt werden.

Außerhalb dieser Bereiche wird die OK FF gemessen von der natürlichen mittleren Geländehöhe an der straßenseitigen Fassade.

Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen mittleren Geländehöhe an der straßenseitigen Fassade bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Ausnahmen hierzu können um +/- 0,10 m gegenüber dem angegebenen Wert gewährt werden.

Bei Baugrundstücken, welche nicht straßenseitig erschlossen werden (Hinterliegergrundstücke), darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses maximal 20cm über der mittleren Geländehöhe an der Eingangsfassade liegen.

Für die Nutzungsschablone 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Für die Nutzungsschablone 1a wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgesetzt.

3.2 Nutzungsschablone 2:

Im Bereich der Nutzungsschablone 2 regeln sich die zulässige Anzahl der Vollgeschosse nach § 34 BauGB. Die zulässige Wandhöhe beträgt maximal 6,30 m.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes (OKFF) in der Nutzungsschablone 2 wird gemessen von der natürlichen mittleren Geländehöhe an der straßenseitigen Fassade. Bei Anbauten an bestehende Gebäude, welche funktional und räumlich zusammenhängen, darf die bestehende OK FF aufgenommen werden. Ausnahmen hierzu können um +/- 0,10 m gegenüber dem angegebenen Wert gewährt werden.

Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen mittleren Geländehöhe an der straßenseitigen Fassade bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Ausnahmen hierzu können um +/- 0,10 m gegenüber dem angegebenen Wert gewährt werden.

Bei Baugrundstücken, welche nicht straßenseitig erschlossen werden, darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses maximal 20cm über der mittleren Geländehöhe an der Eingangsfassade liegen.

Für die Nutzungsschablone 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

3.3 Allgemein:

Bei Grundstücken, die über den festgesetzten Geltungsbereich hinausgehen, ist nur die Grundstücksfläche, die innerhalb des Geltungsbereiches liegt, bei den Berechnungen heranzuziehen.

Die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden in den Nutzungsschablonen 1 und 2 zugelassen. Aus städtebaulichen Gründen wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 eine Überschreitung von 60% für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen zugelassen.

Für Hinterliegergrundstücke und deren notwendige Erschließung bis zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließung sind zusätzliche Überschreitungen über das gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgenannte Maß von 60% bis zu einem Maß von 80% zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl in Nutzungsschablone 1a darf bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

Der in der Planung festgesetzte Uferrandstreifen darf bei der Berechnung der GRZ mit herangezogen werden.

- 3.4 Für Gebäude der Nutzungsschablone 1 und 1a wird eine giebelseitige Mindestgebäudebreite von 10,0 m und Mindestgebäudetiefe von 20,0 m festgesetzt. Für Gebäude der Nutzungsschablone 2 wird eine giebelseitige Mindestgebäudebreite von 8,00 m und Mindestgebäudetiefe von 10,00 m festgesetzt. Bei Baufeldern, die die vorgenannten Mindestmaße nicht zulassen, dürfen die Hauptgebäude auch in geringeren Tiefen und Breiten errichtet werden. Ausgenommen davon sind ebenfalls als ortsbildprägend festgesetzte Gebäude, als auch privilegierten Vorhaben nach §35 BauGB.

4. Anzahl der Wohneinheiten, Abstandsflächen

- 4.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten richtet sich nach Parzellierung der Grundstücke im Geltungsbereich und ist gemäß nachfolgender tabellarischer Aufstellung einzuhalten. Je Gebäudekörper sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
Befindet sich auf einem Grundstück ein ortsbildprägendes Gebäude, ist die Grundstücksfläche anzusetzen, die sich nach Abzug der Grundfläche des ortsbildprägenden Gebäudes ergibt.

| | Grundstücksfläche in m ² | Maximal zulässige Wohneinheiten in Stück |
|----|-------------------------------------|--|
| ab | 500 | 2 |
| ab | 750 | 3 |
| ab | 1000 | 4 |
| ab | 1250 | 5 |
| ab | 1500 | 6 |
| ab | 1750 | 7 |
| ab | 2000 | 8 |

Je volle 300m² über 2.000 m² hinausgehende Grundstücksflächen ist jeweils eine weitere Wohneinheit zulässig.

- 4.2 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt:
- für Einzelhäuser 350 m² je Baugrundstück
 - für Doppelhaushälften und Reihenhäuser 250 m² je Baugrundstück
- Eine Teilung von Grundstücken, die zu einer Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße führt, ist unzulässig.
- 4.3 Die Anzahl der Wohneinheiten beinhaltet auch Wohneinheiten die durch einen genehmigungsfreien Dachgeschossausbau und genehmigungsfreie Nutzungsänderungen in Wohnen möglich werden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 a), b) n.F. BayBO).
- 4.4 Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB
- 4.4.1 Bei Gebäuden, die auf Grund bestehenden Baurechts bereits die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten überschreiten, gilt Bestandsschutz. Die Anzahl

der Wohneinheiten darf auch im Falle eines Umbaus, einer Sanierung, einer baulichen Änderung oder im Falle eines Neubaus wieder errichtet werden.

- 4.5 Bei Wohngebäuden, die als ortsbildprägend festgesetzt sind, gilt abweichend von Nr. 4.1 eine gebäudebezogene Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten. Pro vollendeter 200 m² Geschossfläche wird maximal eine Wohneinheit zugelassen. Dies gilt nur bei Umbauten, Nutzungsänderungen und Sanierungen im Bestand. Verliert das Gebäude seinen Bestandsschutz, etwa durch Abbruch, ist die Regelung unter Nr. 4.1 anzuwenden.

5. Bauweise

- 5.1 Für den Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.
- 5.2 Die offene Bauweise gilt nicht, wenn durch die Festsetzung einer Baulinie an eine seitliche oder rückwärtige Grundstücksgrenze gebaut werden muss.
- 5.3 Im Bereich der Nutzungsschablone 1 und 1a sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Bereich der Nutzungsschablone 2 sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die maximal zulässige Gesamtlänge von Hausgruppen / Reihenhäusern wird auf 30m begrenzt.
- 5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und Baulinien gemäß §23 BauNVO.
- 5.5 Stellplätze und Tiefgaragen mit deren Zufahrten und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig. Garagen, Carports, Einhausungen von Tiefgaragen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig, im Bereich von Baulinien jedoch nur im nicht straßenseitigen Bereich. Dieser von einer Bebauung freizuhalten Bereich bezieht sich auch auf die Länge von der straßenseitigen Baulinie aus gerechneten Tiefe von 5 m.
Sämtliche in Satz 1 und Satz 2 genannten Anlagen sind zudem nicht innerhalb des Gewässerbegleitgrüns zulässig.
- 5.6 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Balkone bis maximal 1,50 m überschritten werden. Im Bereich von Schaugiebelfassaden dürfen Balkone ausnahmsweise die festgesetzten Baulinien bis maximal 1,50 m überschreiten. Bei baulichen Anlagen, die innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen, findet diese Regelung keine Anwendung.
- 5.7 Für notwendige betriebliche Erweiterungen praktizierender Landwirte und privilegierte Vorhaben nach §35 BauGB können die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien überschritten werden bzw. auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

5.8 Die Regelungen des Art. 6 BayBO sowie von Art. 6 der BayBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Wielenbach in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung (Abstandsflächensatzung) in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind anzuwenden. Dies gilt nicht bei den festgesetzten Baulinien.

5.9 Hochwasserangepasste Bauweise

Die geplante Bebauung liegt teilweise im Bereich des HQ₁₀₀. Es müssen die wasserrechtlichen Vorgaben des § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG erfüllt sein, insbesondere die Voraussetzung einer hochwasserangepassten Ausführung des Vorhabens nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG.

Die Gebäudekörper sind hochwasserangepasst auszuführen. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude im Gefährdungsbereich wird mindestens 25 cm über der hangseitigen Geländehöhe und 25 cm über Fahrbahnoberkante/über Gelände festgesetzt. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

In Wohngebäuden müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden. Es müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. Fluchtwege zu diesen Räumen sind stets frei zu halten.

In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche und beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.

Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Alle Türen einer Tiefgarage müssen in beide Richtungen zu öffnen sein, um so auch im Flutungsfall jederzeit ein Öffnen zu ermöglichen (Wasserdruck). Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).

Lichtgräben sind gegen eindringendes Wasser zu schützen.

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Eine Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe muss ausgeschlossen sein, insbesondere müssen Heizöltanks hochwassersicher gelagert sein, sofern die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen durch die Überschwemmungsgebietsverordnung im betreffenden Gebiet nicht generell verboten wurde (§ 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. 5 WHG)

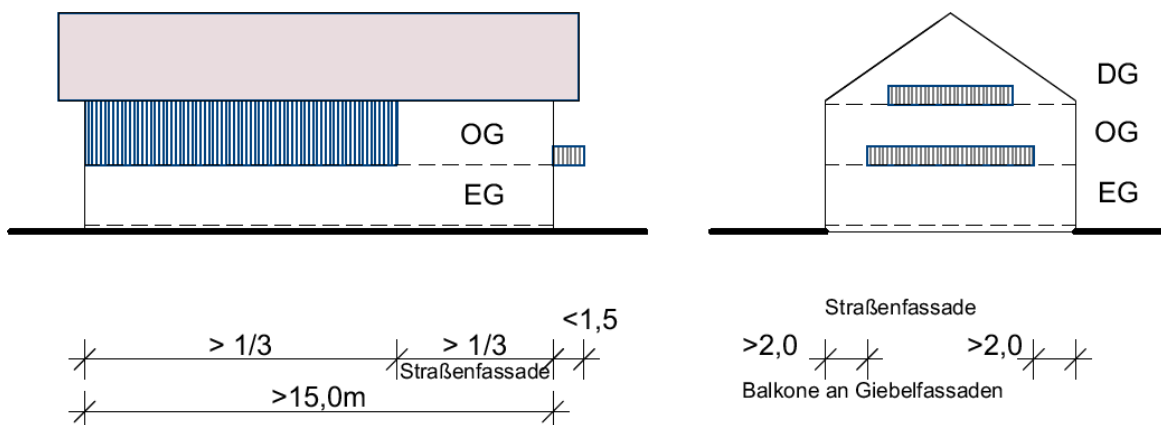
Zudem besteht in vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach §78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 WHG die Pflicht, den durch Errichtung baulicher Anlagen verloren gehenden Retentionsraum auszugleichen. Ein Retentionsausgleich muss jeweils umfang-, funktions- und zeitgleich erfolgen.

6. Garagen und Nebengebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grenzgaragen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Diese müssen einen Grenzabstand von 5,0 m einhalten.
- 6.2 Bei Wohngebäuden werden je Grundstück zwei Zufahrten mit einer maximalen Breite von insgesamt 7,00 m zugelassen. Wenn ein Grundstück an zwei öffentlichen Straßenräumen anliegt, so ist je Erschließungsstraße eine Zufahrt auf das Grundstück in der vorgenannten Breite zulässig. Bei Garagen, die in das Bestandsgebäude bzw. den Ersatzbau integriert werden, darf die maximale Breite der Zufahrt 5,0 m betragen.
Zum wirtschaftlichen Erhalt bestehender Gebäude und zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche, können Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.
- 6.3 Bei Mehrfamilienhäusern mit 6 oder mehr Wohneinheiten sind mind. 50 % der erforderlichen Stellplätze als Tiefgarage zu errichten, in das Hauptgebäude oder bestehende Nebengebäude / Nebenanlagen zu integrieren. Die Zufahrt zu Tiefgaragen ist dabei in die Gebäudekubatur zu integrieren oder als Einhausung mit Satteldach entsprechend der Festsetzungen zur Dachneigung der Nutzungsschablonen 1, 1a und 2 auszuführen. Für die bestehende Anzahl der Wohneinheiten auf dem Baugrundstück besteht Bestandsschutz.
- 6.4 Für Tiefgaragen wird eine Überdeckungshöhe der durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 80 cm und zugleich eine in die umgebende Geländeoberfläche bündige Einbindung festgesetzt.
- 6.5 Allgemein gilt für Garagen und Nebengebäude, dass die Dachneigung und Dachform entsprechend der Festsetzungen in den Nutzungsschablonen 1, 1a und 2 herzustellen sind. Davon ausgenommen sind Garagen und Nebengebäude die auf der straßenabgewandten Seite liegen.
- 6.6 Stellplätze und Zufahrten bei Wohngebäuden sind grundsätzlich als sickerfähige Beläge auszuführen.
- 6.7 Es gilt die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Wielenbach in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung.

7. Gestalterische Festsetzungen

- 7.1 Als Dacheindeckungen sind nur Ziegel- und Dachsteindeckungen in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Grelle Töne und glänzend lasierte Oberflächen sind nicht zulässig. Es werden einheitliche, kleinteilige Dachziegel oder Betondachsteine vorgeschrieben. Ebenso zulässig sind Solardachpfannen als Indach-Photovoltaikanlagen gemäß den unter Satz 1 genannten Farbtönen. Entsprechende Angaben sind im Zuge des Antrags auf Baugenehmigung zu machen.
- 7.2 Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glaseindeckungen zulässig.
- 7.3 Der Dachüberstand von Hauptgebäuden in den Nutzungsschablonen 1 und 1a beträgt an der Giebel- und Traufseite mindestens 0,60 m und bei Garagen und Nebengebäuden mindestens 0,40 m. Der Dachüberstand von Hauptgebäuden in der Nutzungsschablone 2 beträgt an der Giebelseite mindestens 0,50 m und an der Traufseite mindestens 0,30 m. Sollte auf Grund von grenzständigen Außenwänden eine Ausbildung des Dachüberstands gem. Festsetzung, auch mittels zivilrechtlicher Regelung (Überbaurecht) o.ä., nicht möglich sein, so ist eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zu beantragen. Ein entsprechender Nachweis ist seitens des Grundstückseigentümers im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
- 7.4 Bei der Außengestaltung sind in den Nutzungsschablonen 1, 1a und 2 nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich oder hellen Erdfarben zugelassen. Daneben sind außerdem partielle und vollflächige Holzverschalungen in natürlichen Tönen zugelassen. Haupt- und Nebengebäude sind auch in Holzbauweise zugelassen. Im Bereich der Nutzungsschablone 1 ist die Außengestaltung bei Verwendung von partiellen Holzverschalungen ergänzend gemäß dem nachfolgend festgesetzten Fassadentyp herzustellen.



- 7.5 Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern wird nicht zugelassen.
- 7.6 Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.7 Bei erdgeschossigen Anbauten wie z.B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 3°-7° zulässig. Die maximale Wandhöhe dieser Anbauten wird auf 3,0 m, die maximale Firsthöhe auf 3,50 m, gemessen ab OK FFB festgesetzt. In den Nutzungsschablonen 1 und 1a sind erdgeschossige Anbauten an der straßenzugewandten Seite unzulässig.

7.8 Für alle Gebäude im Geltungsbereich gilt grundsätzlich: Die Traufseite des Gebäudes muss mind. 1/5 länger sein als die Giebelbreite.

7.9 Dachform

Als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude in allen Nutzungsschablonen sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung gemäß nachfolgender Tabelle zulässig. In Nutzungsschablone 1 und 1a sind diese in Abhängigkeit mit der zulässigen Wandhöhe festgesetzt.

| | |
|-------------------------|--|
| Nutzungsschablone 1, 1a | Dachneigung 32-40° WH min. 6,00 m WH max. 7,00 m |
| Nutzungsschablone 2 | Dachneigung 25-40° |

7.10 Schaugiebel

7.10.1 Dort wo Schaugiebel in der Planzeichnung festgesetzt sind, ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihung aus mindestens drei Fenstern besteht. Es ist auf eine symmetrische Anordnung in der Fassade zu achten. Die Giebel sind gemäß des festgesetzten Fassadentyps zu gestalten.

7.10.2 Balkone sind an Schaugiebelfassaden ebenfalls gemäß den in der Planzeichnung und unter Punkt 7.4 festgesetzten Abmessungen zulässig. Im Bereich von Schaugiebelfassaden dürfen Balkone ausnahmsweise die festgesetzten Baulinien überschreiten.

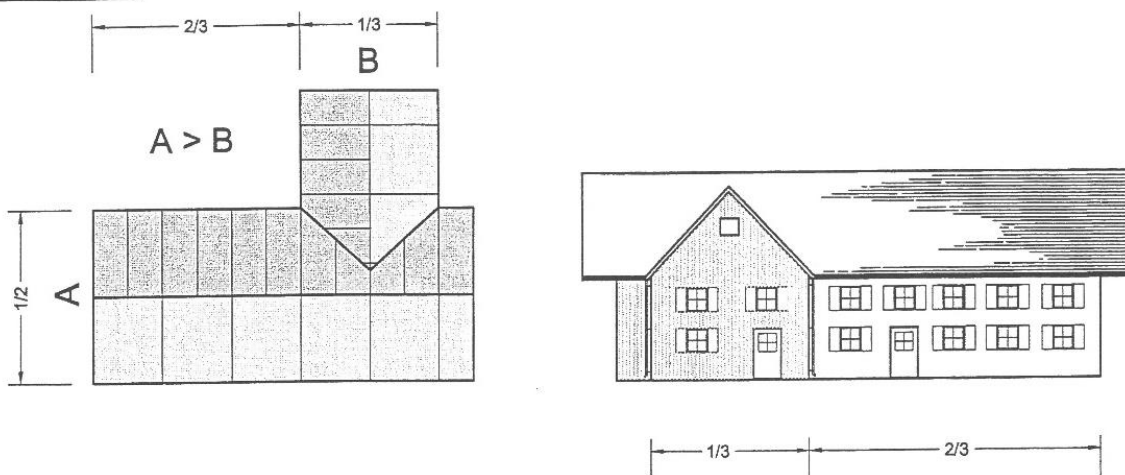
7.10.3 Durch die Anordnung eines Quergiebel, einer Wiederkehr oder Balkonen darf im rückwärtigen Bereich des Gebäudes der Charakter des Schaugiebels nicht gestört werden.

7.10.4 Wandöffnungen für Fenster sind in stehenden Formaten auszubilden. Fenster sind vertikal zu gliedern. Wandöffnungen mit liegenden Formaten sind unzulässig.

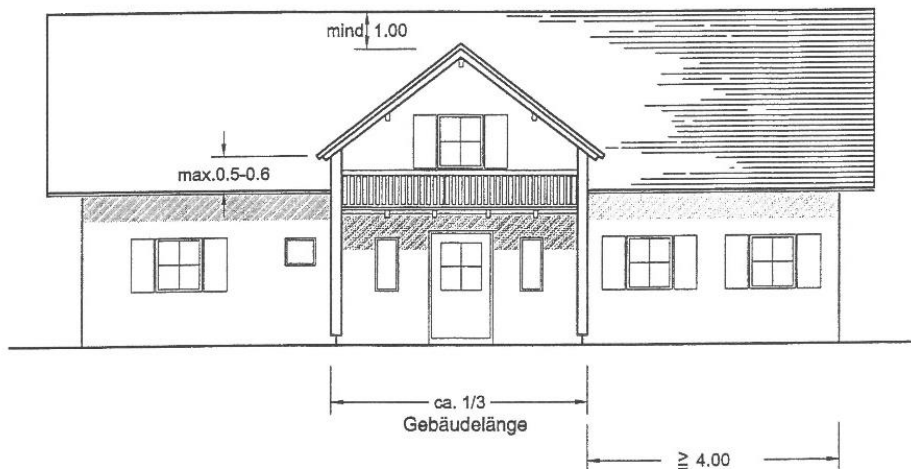
7.11 Fassadenbereiche an denen keine Schaugiebel festgesetzt sind, sind in den Nutzungsschablonen 1, 1a und 2 als Lochfassaden auszubilden. Wandöffnungen für Fenster sind in stehenden Formaten auszubilden. Fenster sind vertikal zu gliedern. Wandöffnungen mit liegenden Formaten sind unzulässig.

7.12 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Für Quergiebel, Wiederkehr und Gauben darf deren Nebenfrist von der Hauptfirstrichtung abweichen. Bereiche mit variabler Firstrichtung sind gesondert ausgewiesen. Im Dachraum über dem zweiten Obergeschoß ist lediglich auf einer Dach- bzw. Gebäudeseite nur maximal ein Quergiebel bzw. eine Wiederkehr zulässig, außer die traufseitige Gebäudelänge beträgt über 25,0 m. In diesem Fall darf die maximale Breite von Quergiebeln und Wiederkehren jedoch nur 6,0m betragen. Der Abstand untereinander muss mind. 4,0m betragen. Darüber hinaus zur ordnungsgemäßen Belichtung erforderliche Dachgauben/Liegefenster sind untergeordnet und zurückhaltend zu gestalten, siehe nachfolgende Rahmenbedingungen.

Wiederkehr



Standgiebel / Quergiebel



Die Breite von Wiederkehren (B) darf im Vergleich zur traufseitigen Gebäudelänge maximal 1/3 betragen. Die Giebelbreite des Hauptgebäudes (A) soll dabei größer als die Breite der Wiederkehr (B) sein.

Stand- und Quergiebel an den traufseitigen Fassaden müssen von der Giebelfassade mindestens 4,00m entfernt sein und dürfen eine maximale Breite von 1/3 der

traufseitigen Gebäudelänge aufweisen. Die Firsthöhe eines Stand- oder Quergiebel muss mindestens 1,00m unterhalb der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.

8. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind in allen Nutzungsschablonen nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

Auf Mehrfamilienhäusern in den Nutzungsschablonen 1, 1a und 2 ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig. Satellitenanlagen sind auf Dachflächen der Nutzungsschablonen 1, 1a und 2 mit einem Mindestabstand von 6,0m zur straßenseitigen Giebelfassade anzuordnen.

9. Einzäunungen / Einfriedungen

9.1 Zufahrten vor Garagen bzw. Hofzufahrten sind in einer Tiefe von mind. 5,00 m als Stauraum von einer Einzäunung freizuhalten.

9.2 Einfriedungen sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nur als Zäune (senkrechte Holzlatten, Schmiedezäune oder sogenannte Staketenzäune), nicht höher als 1,25 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig. Haltepfosten sind in Holz- und Metallausführung sowie aus Beton- und Granitpfosten zugelassen.

Zwischen den Grundstücken ist auch Maschendraht, max. 1,25 m hoch, zulässig. Sockelmauern und Erdwälle sind nicht zulässig.

Sichtschutzeinrichtungen werden ausgeschlossen.

Ausgenommen hiervon sind so genannte Terrassentrennwände mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und eine maximalen Länge von 3,0 m.

9.3 Um Durchschlupfmöglichkeiten für wildlebende Kleintiere (z.B. Igel) zu gewährleisten, ist durchgehend oder mindestens lückenweise ein Bodenabstand von mind. 15 cm einzuhalten.

9.4 Geschlossene Mauern und Gabionenwände als Einfriedungen sind unzulässig. Geschlossene Hecken entlang der Straßenfront werden nicht gestattet.

10. Grünordnung

10.1 Die gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) und die neu zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei zwingend notwendiger Entnahme aufgrund von Krankheit oder fehlender Verkehrssicherheit ist ein Ersatz in derselben Wuchsordnung zu leisten.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm

- 10.2 Während Baumaßnahmen sind zu erhaltende Vegetationsbestände (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) gemäß der DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 zu schützen.
- 10.3 Nicht bebaute und durch Wege, Zufahrten und oberirdische Parkplätze belegte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind mindestens 20 % der Baugrundstücke als Grünflächen auszubilden und zu bepflanzen. Weitgehend unbewachsene Schotter-, Kies- oder Geröllflächen sind mit Ausnahme struktur- und artenreicher Steingartenanlagen auf max. 1% der Grundstücksfläche zulässig.
- 10.4 Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist im Zuge von Baumaßnahmen pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen (siehe Empfehlungslisten in den Hinweisen). Bestehende Bäume der genannten Mindest-Wuchsordnung können hierauf angerechnet werden. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 12-14 cm, für Obstbäume gilt als Mindestpflanzqualität: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang mind. 6-8 cm.
- 10.5 Fußwege, Zugänge, Zufahrten und oberirdische Stellplätze sind nur in teilweise wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Für Stellplätze sind Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,3 zu verwenden (z.B. Pflaster mit Sickerfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen), für die weiteren notwendigen Flächenbefestigungen Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,7 (z.B. Pflaster oder Plattenbelag mit Sandfugen, wassergebundene Decke). Die Bodenversiegelung sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert/beschränkt werden.
- 10.6 Innerhalb festgesetzten Gewässerbegleitgrüns entlang des Grünbachs und des Grünbach-Kanals sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Die Uferbereiche des Grünbachs sind naturnah zu erhalten und zu pflegen. Sie sind mindestens zu Hälfte mit Bäumen und Sträuchern heimischer und standortgerechter Arten zu bepflanzen, vorhandener heimischer und standortgerechter Gehölzbestand ist zu erhalten.

11. Schaufenster, Werbeanlagen

- 11.1 Schaufenster sind nur als Rahmenfenster mit Glasflächen bis max. 3 m² zulässig. Schaufenster sind in stehende Rechteckflächen zu gliedern. Schaufenster sind mit mind. 8 cm Außenlaibung einzubauen und müssen mind. 50 cm Sockelhöhe aufweisen.
- 11.2 Übereckschaufenster sind unzulässig. Zwischen Schaufenstern bzw. Ladentüren und Schaufenster muss mind. ein Mauerpfeiler von 0,50 m sein.
- 11.3 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Großflächige Werbeanlagen sowie Pylonen werden ausgeschlossen. Lauf- oder Blinklichtreklamen sind unzulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht gestattet. Werbeeinrichtungen über der Brüstungshöhe der OG-Fenster sind grundsätzlich unzulässig.

12. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle, Aushubmaterialien, Schüttgut 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, sowie Lagerflächen für Schrott und Sperrmüll sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Tanks für flüssige Stoffe sind im Freien nur unterirdisch zulässig.

13. Wasserwirtschaftliche Belange

13.1 Gewässerunterhaltung

Innerhalb eines Uferstreifens von mind. 5 m Breite dürfen beidseitig entlang des Grünbachs keine höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost, Holz oder Abfall) verwendet werden. In der Planzeichnung wird dazu ein entsprechender Uferrandstreifen festgesetzt.

13.2 Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit bedarf die Errichtung neuer baulicher Anlagen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets gem. § 78 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 WHG einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung

13.3 Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

14. Oberflächenwasser / Fließwege

Es wird auf die Fließweganalyse des Ingenieurbüro Kokai vom 05.12.2025 verwiesen.

Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/über Gelände festgesetzt.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrung vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.

Um durch eine Bebauung eine Verschlechterung für die Unter- und Oberlieger im Bereich 7 der Flurnummern 2572, 2575 und 2598/5 zu vermeiden, ist durch den jeweiligen Bauwerber / Grundstücksbesitzer im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis zu führen. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind durch den Bauwerber / Grundstücksbesitzer auszuführen.

15. Abwasserentsorgung

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist vorab exemplarisch mittels Sicker-test oder Baugrundgutachten nachzuweisen.

§ 3 Hinweise

1. In der Nutzungsschablone 2 richtet sich die Wandhöhe nach § 34 BauGB. Im Bauantrag sind die Wand- und Firsthöhen der Nachbargebäude in den Ansichten darzustellen.
2. Emissionsschutzfachliche Hinweise
 - Die von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Die Grenzwerte der Geruchsemissionen nach TA Luft dürfen nicht überschritten werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

- Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden. In der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) sind die Grenzwerte gemäß TA Lärm einzuhalten.

3. Immissionsschutzfachliche Hinweise

Entlang der Alten Münchner Straße sind bei der Errichtung und bei wesentlichen Änderungen:

- Die Schlaf- und Kinderzimmer sind möglichst nicht an den straßenzugewandten Gebäudeseiten anzuordnen bzw. sind zumindest mit einem (zusätzlichen) Fenster auf einer anderen Gebäudeseite auszurüsten.
 - sowie beim Austausch von Fenstern die maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“: Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u.ä.) sind entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu ermitteln und einzuhalten.“
4. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals D-1-8133-0017 sowie dessen unmittelbarer Umgebung (100m) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
5. Sollten bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
6. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
7. Artenschutz:

Im Fall von Rodungen und Gebäudeabrissen ist der Artenschutz und die gesetzlichen Verbotstatbestände gem. § 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Bei Vorkommen von Fledermäusen oder Gebäudebrütern ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen, um geeignete Maßnahmen abzustimmen.
Rodungen von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. zulässig.

Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen und auf ein Minimum zu beschränken. Es sind warmweiße Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 K zu verwenden. Leuchten müssen streulichtarm und staubdicht sein, so dass Insekten nicht eindringen können, Bodenstrahler sind auszuschließen.

8. Begrünung

Vorgesehene Bäume und Sträucher sollen innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit der Gebäude gepflanzt werden.

Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Empfohlene heimische Baum- und Straucharten:

Bäume I. Ordnung (Großbäume):

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Weiß-Birke |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Bäume II. Ordnung (Mittelgroße Bäume):

| | |
|-------------------|--------------|
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Taxus bacchata | Eibe |

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume):

| | |
|------------------|----------------|
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Salix caprea | Salweide |

Sowie Obstbäume regionaler und standortgerechter Sorten als Halb- und Hochstämmen

Sträucher:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |

| | |
|---------------------|------------------------|
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Echter Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix i.A. | Strauchweiden in Arten |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Der Erhalt alter Obst- und Laubbäume wird aufgrund ihrer Bedeutung für Artenvielfalt und Lokalklima empfohlen.

9. Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten:
Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; bestehende und zukünftige Höhen.
Davon ausgenommen sind Vorhaben bei denen es sich ausschließlich um Innen- aus- und –umbauten handelt und keine Auswirkungen auf die Freiflächen entstehen.
10. Den Straßengrundstücken und deren Entwässerungsanlagen dürfen kein Abwasser und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.
11. Bei Um- und Ersatzbauten im Bereich von ortsbildprägenden Gebäuden (Kennzeichnung OB in der Planzeichnung) ist dem Bauantrag eine Fotodokumentation des Bestandes beizufügen, die alle Außenansichten beinhaltet.
12. Für Grundstücke, die nicht an durchgehend befahrbaren Straßen bzw. Wendeflächen liegen, sind an der nächstliegenden Durchgangsstraße Stellplätze für die Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
13. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Das Plangebiet liegt (teilweise) im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Grünbachs (Bayernatlas Umwelt und Naturgefahren). Die Wassertiefen betragen lt. Klassifizierung der veröffentlichten Wassertiefen bis zu 50 – 100 cm.

Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des §78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Jedem Bürger obliegt nach § 5 Absatz 2 WHG die allgemeine Sorgfaltspflicht verhältnismäßige und sozial verträgliche Maßnahmen zum Eigenschutz zu treffen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen sollen Keller wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden, da auch durch Starkregenereignisse ein Risiko für Überschwemmungen abseits der Gewässer besteht. Das bedeutet, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. In Senkenbereichen muss die Oberkante des fertigen Fußbodens mindestens 30 cm über dem angrenzenden Straßenniveau liegen.

Im Bereich von Überschwemmungsgebieten HQ100 sind sensible technische Anlagen in Untergeschossen / Kellergeschossen zu vermeiden.

Abwasserentsorgung:

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Durch den Bauwerber ist im Rahmen weitergehender Planungen die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu bestätigen.

Schutz vor Überflutung infolge von Starkregen:

- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Grundwasser:

-Die Erkundung des Baugrunds einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

-Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwassererhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

14. Für bestehende und baurechtlich genehmigte bauliche Anlagen nach Art. 2 BayBO gilt Bestandsschutz nach Art. 14 GG.

15. Vorsorgender Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerfläche genutzt werden.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der BBodSchV zu verwerten.

16. Grundstücke, die im Besitz des gleichen Eigentümers sind, direkt aneinander angrenzen und nicht von öffentlichen Verkehrsflächen getrennt sind, werden bei der Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der zulässigen Wohnungsanzahl zusammengefasst.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Wielenbach,

Harald Mansi
Erster Bürgermeister