

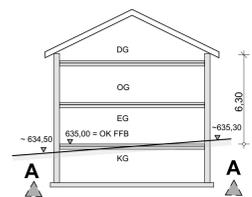
BEBAUUNGSPLAN "HAUNSHOFEN WETTERSTEINSTRASSE" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
GRZ 0,25	GFZ 0,50
O E/D	SD 18°- 30°

WH max. 6.30m



SCHEMASCHNITT M : 1 : 200

BEBAUUNGSPLAN "HAUNSHOFEN WETTERSTEINSTRASSE" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE WIELENBACH, ORTSTEIL HAUNSHOFEN

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 36/1, 36/2, 36/3, 38/1 und 823 (Teilfläche)

Die Gemeinde Wielenbach erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung vom 28.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366) den folgenden **Bebauungsplan "Haunshofen Wettersteinstraße"** mit integrierter Grünordnung als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Die nach § 5 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen.

WA allgemeines Wohngebiet

MD Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II maximal zwei Vollgeschosse zulässig

GRZ 0,25 zulässige Grundflächenzahl

GFZ 0,50 höchst zulässige Geschosflächenzahl

WH max. 6.30m maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachstuhl.
Die Oberkante des Fertigfußbodens wird durch die Festsetzung einer absoluten Höhe geregelt.

637,50 maximale Höhe der OK FFB (Fertigfußboden) des Erdgeschoss im Hauptgebäude, hier z.B. 637,50 ü.NN.

- Für Einzelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m², für Doppelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße je Hälfte von 350 m² festgesetzt.
- Je Grundstücksfläche sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.
- Die private Grünfläche ist auf die festgesetzte GRZ anrechenbar.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (blau)

E/D nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

O offene Bauweise

- Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen, einmal je Grundstück, bis zu einer maximalen Grundfläche von 25m² und einer maximalen Traufhöhe, gemessen ab dem natürlichen Gelände, von 2,50 m zulässig. Teichanlagen und Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind ohne Größenbeschränkung zulässig.
- Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind einzuhalten.

4. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

öffentliche Strassenverkehrsfläche

F+R öffentlicher Fuß- und Radweg

P Privatweg

5. Grünflächen

● zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen

● bestehender, zu erhaltender Baum

■ private Grünfläche

- Für notwendige Zufahrten und Zugänge zu den Baugrundstücken dürfen die privaten Grünflächen unterbrochen werden.

- Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen für Terrassenflächen o.ä. sind nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig. Abgrabungen sind einschließlich ihrer Böschungen nur bis zu einer Grundfläche von max. 15,0 m² und bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Abgrabungen bzw. Anböschungen zum Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche.

- Im Planbereich ist je angfangener 300 m² nicht überbauter Fläche, ein heimischer und standortgerechter Baum (vgl. Pflanzliste) zu pflanzen. Mindestens 10% der nicht befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (vgl. Pflanzliste B) zu bepflanzen. Thujahecken sind unzulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind anzurechnen.

- Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft vorzubeugen, sind die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengitter, Pflaster o.ä.) auszuführen. Beton- oder Asphaltbeläge sind unzulässig.

- Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig. An der Grundstücksgrenze sind nur Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 zulässig. Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind unzulässig, mit Ausnahme der Westgrenze des festgesetzten Privatweges. Zur Nachbargrenze ist ein Abstand von 2,0m für Stützmauern, Anböschungen und Abgrabungen einzuhalten.

- Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG wird entsprechend den Vorgaben des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ermittelt. Im Weiteren Verfahren wird eine entsprechende Fläche zugeordnet.

6. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5 verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,00 m

7. Gestalterische Festsetzungen

SD Satteldach

18°- 30° Dachneigung im Geltungsbereich

- 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 ist je Hausseite, im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen, die Errichtung eines Anbaues in Form einer Widerkehr an der Traufseite möglich. Die Giebelseite der Widerkehr darf maximal 40 % der Länge der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Bei Doppelhäusern gilt der Gesamtbaukörper. Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mindestens 2,50 m betragen. Der First von Widerkehrern 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 allen Hauptgebäuden sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Dachbegrenzungen sind zulässig. Dachflächenfenster sind nur höchstens zweimal je Dachfläche zugelassen. Es werden alleseits Dachüberstände von mindestens 80 cm vorgeschrieben.

- 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.

- Sogenannter Zierputz oder sichtbares Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall oder zementgebundenen Werkstoffen ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o. ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. sind unzulässig, ebenso Sichtschutzwände aus Strohmatte. Die Außenfassade ist zu verputzen und in hellen Farbtönen zu halten. Fassadenverkleidungen aus Holz im Wechsel zu Putz sind zulässig. Zulässig sind auch reine Holzhäuser.

- Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierbei ist ein seitlicher Grenzabstand von 2,0 m zum öffentlichen Grund einzuhalten. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m, bei Carports von 3,0 m einzuhalten. 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. Grenz- und Doppelgaragen müssen in gleicher Dachform zusammengebaut werden.

- Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemißt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach in der jeweils rechtswirksamen Fassung. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Bei Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist zum öffentlichen Grund ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

- Als Einfriedungen sind entlang der Straße nur max. 1,00 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. Emmissionsschutz

■ prognostizierte Wahrnehmungshäufigkeit Bereich mit über 10% der Jahresstunden. Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich unzulässig.

II. HINWEISE

--- vorgeschlagene Gebäudesituierung

■ best. Gebäude

38 best. Flurstücksnummer, hier z.B 38

--- best. Grundstücksgrenze

--- Höhenschichtlinie mit absoluter Höhenangabe

--- bestehende Wasserleitung der Gemeinde

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

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

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Betula pendula	- Birke

Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

Cornus mas	- Kornelkirche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirische
Viburnum lantana	- Schneeball

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 Gefäßpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBGB) 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 Höhenaufnahme des IB Bach wird hingewiesen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich 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 Regenentwässerung, etc.) sind vorzusehen. Sollte durch Nachweis eines Bodengüteklassens eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich sein, so kann ein Notüberlauf aus der Regenrückhaltung in den gemeindlichen Mischwasserkanal zugelassen werden. Hierzu ist ein Drosselüberlauf aus einer Regenrückhaltung mit 2 l/s je 100m² angeschlossene, undurchlässige Fläche zu erstellen.

Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen.

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

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumasschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird das Anwenden der DIN 19731 empfohlen. Die Bodenmieten und Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind sollten nicht befahren werden. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

Sofern 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 informieren (Mittelungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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

III. VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN "HAUNSHOFEN WETTERSTEINSTRASSE" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG, DER GEMEINDE WIELENBACH, ORTSTEIL HAUNSHOFEN



1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wielenbach hat in der Sitzung vom 24.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Haunshofen Wettersteinstraße" mit integrierter Grünordnung beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.00.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 00.00.2019 hat in der Zeit vom 00.00.2019 bis 00.00.2019 stattgefunden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2019 hat in der Zeit vom 00.00.2019 bis 00.00.2019 stattgefunden.

5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 00.00.2019 hat in der Zeit vom 00.00.2019 bis einschließlich 00.00.2019 stattgefunden.

6. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2019 hat vom 00.00.2019 bis 00.00.2019 stattgefunden.

7. Die Gemeinde Wielenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 00.00.2019 den Bebauungsplan "Haunshofen Wettersteinstraße" mit integrierter Grünordnung gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 00.00.2019 als Satzung beschlossen.

8. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 00.00.2019 zu Grunde lag.
Gemeinde Wielenbach, den

Korbinian Steigenberger
1. Bürgermeister

Siegel

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Haunshofen Wettersteinstraße" mit integrierter Grünordnung wurde am 00.00.2019 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Wielenbach, den

Korbinian Steigenberger
1. Bürgermeister

Siegel



GEMEINDE WIELENBACH BEBAUUNGSPLAN " HAUNSHOFEN WETTERSTEINSTRASSE"



Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO
H Ö R N E R
Architektur + Städteplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08681/200116
Fax: 08681/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO
U-PLAN
Mooserauch 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545
mail: buero-u-plan.de

gefertigt am: 25.04.2019
geändert am:
geändert am: