

Einbeziehungssatzung für den Bereich Raiffeisenfeld in Forst Teilflächen FI.Nr. 935 und 935/7, Gemarkung Forst



Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- Art der baulichen Nutzung**
 - Südlicher Teil des Geltungsbereiches**
Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr und Vereinsheim"** (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt.
Es sind nur Gebäude, Lager- und Betriebsflächen zulässig, die dem Betrieb der Feuerwehr sowie dem Vereinsbetrieb dienen.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Die zulässige **Grundfläche (GR)** in Baufeld 01 beträgt für Hauptgebäude **500 m²**.
Zusätzlich zur zulässigen Grundfläche dürfen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer **Gesamt-GRZ von 0,8** errichtet werden.
 - Die zulässige **Grundfläche (GR)** in Baufeld 02 beträgt für Hauptgebäude **120 m²**.
Zusätzlich zur zulässigen Grundfläche dürfen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer **Gesamt-GRZ von 0,40** errichtet werden.
 - Für das Hauptgebäude der Fläche für den Gemeinbedarf - Baufeld 01 beträgt die maximal zulässige traufseitige, **seitliche Wandhöhe (WH) 6,20 m**. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Freiliegende Kellergeschosse sind zulässig.
 - Für das Hauptgebäude in Baufeld 02 beträgt die maximal zulässige traufseitige, **seitliche Wandhöhe (WH) 6,20 m**. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Freiliegende Kellergeschosse sind unzulässig.
 - Die OK EG FB ist so zu situieren, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen in m üNN um nicht mehr als 20cm überschritten werden.
- Bezugshöhe für die OK EG FB in m üNN

 - In Baufeld 02 sind max. **2 Vollgeschosse** zulässig.
 - Je Wohngebäude sind **zwei Wohneinheiten** zulässig.
 - Es gilt die **offene Bauweise**.
 - Es sind nur **Einzelhäuser** zulässig.
- Bauweise, Baugrenzen**
 - Baugrenze** (Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Verbindliche Maße, Angabe in Meter
- Gestaltungsvorschriften**
 - Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als **Satteldach** mit einer Neigung zwischen 15-30° zu errichten.
 - Baukörpergrundform**: Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens 1/5 länger als die Giebelseite sein muss.
 - Einfriedigungen** dürfen eine Höhe von 1,20 Meter nicht überschreiten. Sie sind sockellos auszuführen. Geschlossene Plastikelemente sind unzulässig.

Hinweise durch Planzeichen und Text

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- geplante Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung der Baukörper)
- Höhenpunkte, gemäß Vermessungsplan
- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wessobrunn in der jeweils gültigen Fassung.
- Bodendenkmalschutz**: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde.
- Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**: Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Die **Niederschlagswasserbeseitigung** erfolgt über Sickeranlagen auf den Grundstücken. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch ein Baugrundgutachten nachgewiesen (CRYSTAL GEOTECHNIK; 02.07.2021).
- Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über eine Kleinkläranlage.

Präambel

Aufgrund der
- §§ 2, 10 und 13a des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- des Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 ist,
- der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 geändert worden ist,
- der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- der **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und
- des **Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

erlässt die Gemeinde Wessobrunn folgende Einbeziehungssatzung als **Satzung**.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss am
- Billigung des Planentwurfs i. d. F. v. am
- Behördenbeteiligung am
- Beteiligung der Öffentlichkeit vom bis
- Behandlung der Anregungen und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am
- Billigung des überarbeiteten Planentwurfs i. d. F. vom
- Erneute Behördenbeteiligung am erneute Beteiligung der Öffentlichkeit vom 1 bis
- Behandlung der Anregungen, Abwägung der eingegangenen Stellungnahme am
- Satzungsbeschluss am

Wessobrunn, den

 Georg Guggemos
 1. Bürgermeister

Siegel

9. Ausgefertigt, Wessobrunn, den

 Georg Guggemos
 1. Bürgermeister

Siegel

10. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Wessobrunn, den

 Georg Guggemos
 1. Bürgermeister

Siegel

5. Verkehrsflächen

- private Verkehrsfläche** - Eigentümerweg mit Geh- und Fahrtrechten zu belasten.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- Garagen und Nebengebäude** dürfen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- Der **Versiegelung des Bodens** ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze sind als wasserdurchlässige Flächen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) auszubilden.
- Die **Hauptwege und Bewegungsflächen** vor dem Feuerwehrgebäude können soweit erforderlich in Asphalt o.ä. ausgebildet werden. Hierfür ist eine Fläche bis zu einer gesamten maximalen GRZ (inkl. Versiegelungen durch Gebäude) von 0,8 zulässig.

7. Grünordnung

- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeigrünung**: Die Grünflächen sind flächig zu begrünen. Sie dürfen nicht versiegelt und befahren werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden. Neben den festgesetzten zu pflanzenden Bäumen sind zusätzlich je 4 m² ein Strauch aus Pflanzliste 2 Begründung zu pflanzen.
- zu pflanzender Baum**: Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Pflanzliste 2 Begründung. Die Lage des Baumstandortes darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Innerhalb dieser Fläche (310 m²) sind bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen.
- Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung**
Der Hauptteil (1.202 m²) des Ausgleichs wird außerhalb des Geltungsbereiches über das kommunale Ökokonto erbracht. Die Flächenzuordnung betrifft Maßnahmen auf der Flurnummer 1204, Gemarkung Wessobrunn. Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist die Schaffung einer Streuobstwiese zur Erhaltung von regionalen, in Vergessenheit geratenen Apfelsorten. Die Beschreibung der Maßnahmen ist der Begründung und dem Datenblatt für das Ökokonto zu entnehmen.

9. Immissionsschutz

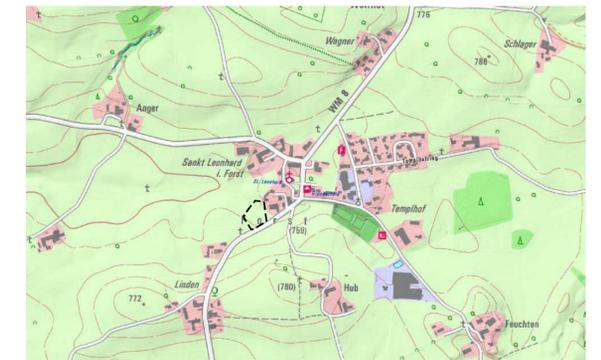
- Grundrissorientierung: Aufgrund von nächtlichem Parkplatzlärm sind schutzbedürftige Räume i.S. DIN 4109 ausschließlich im Nord- West- Bereich anzuordnen.
- Zwischen den auf Baufeld 1 nördlich situierten PKW- Parkplätzen und der südlichen Baugrenze von Baufeld 2 ist bei nächtlicher Nutzung ein Abstand von mindestens 15 Meter einzuhalten.

10. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung

Gemeinde Wessobrunn
Landkreis Weilheim-Schongau

Einbeziehungssatzung für den Bereich Raiffeisenfeld Teilfläche FI.Nr. 935 und FI.Nr. 935/7, Gemarkung Forst



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Bad Kohlgrub, den 28.03.2023

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt:
geändert:
Satzungsbeschluss:



M 1 : 1.000

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehweg 1
D-82433 Bad Kohlgrub
Tel. ++49 (0) 8845 75 72 630

office@agl-proebstl.de
www.agl-proebstl.de