



### Festsetzungen durch Planzeichen und Text

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die zulässige Grundfläche (GR) für Wohngebäude beträgt für
  - Baufeld 1 - 140 m<sup>2</sup>
  - Baufeld 2 - 220 m<sup>2</sup>
 Für Terrassen darf die Grundfläche um 30 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte überschritten werden.
- 1.2 Die zulässigen Grundflächen dürfen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) durch die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen und 2. Nebenanlagen gem. §14 (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden. Zusätzlich zur zulässigen Grundfläche (inkl. der zulässigen Überschreitung nach §19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO)) dürfen Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Gesamt- GRZ von 0,45 errichtet werden. Dabei ist Ziffer 5.3 zu beachten. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl dürfen die gemäß des Planzeichens Ziffer 5.2 festgesetzten privaten Grünflächen nicht als Bauland als Bezugsgröße mit angerechnet werden.
- 1.3 Die maximale seitliche Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.
- 1.4 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 1.5 Es sind maximal pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 2. Verkehrsflächen

- 2.1 Private Verkehrsfläche

#### 3. Baugrenzen, Maße, Firstrichtung

- 3.1 Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen)
- 3.2 Verbindliche Maße, Angabe in Meter

- 3.3 In Baufeld 1 sind nur Einzelhäuser, in Baufeld 2 sind nur Doppelhäuser zulässig. Es gilt im gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise.

#### 4. Gestaltungsvorschriften

- 4.1 Für Flach- und Pultdächer an Nebengebäuden ist eine Dachbegrünung zulässig. Auf Dach- sowie Fassadenflächen ist das Anbringen von Solarmodulen zulässig. Diese sind auf der Dachhaut aufliegend oder integriert einzubauen. Die Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern ist unzulässig. Die Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Balkonen ist zulässig.
- 4.2 Doppelhäuser sind profillgleich (gleiche Haustiefe) auszubilden und müssen mit gleicher Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe versehen werden.
- 4.3 Rundholzblockbauweise ist unzulässig.

#### 5. Fläche für die Landwirtschaft und Grünordnung

- 5.1 Fläche für die Landwirtschaft
- 5.2 Private Grünfläche zur Ortsrandeingerünung: Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und flächig mit Holzarten der Liste 2- Begrünung zu bepflanzen. Es sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.
- 5.3 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

#### 6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung

### Einbeziehungssatzung für den Bereich Feichtmayrstraße Teilfläche Fl.Nr. 29, Gemarkung Wessobrunn

**Präambel**  
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3, Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Wessobrunn folgende Satzung

**Satzung**  
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich  
Maßgebend ist die im beiliegenden Lageplan ersichtliche Abgrenzung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung  
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom 25.06.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 25.06.2024 beigefügt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit  
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB. Sobald und soweit ein gültiger Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4 Inkrafttreten  
Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Wessobrunn, .....

Georg Guggemos, 1. Bürgermeister Siegel

#### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für den Bereich Feichtmayrstraße Teilfläche Fl.Nr. 29, Gemarkung Wessobrunn beschlossen.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... am Verfahren beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.06.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der überarbeiteten Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... am Verfahren beteiligt.
5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der überarbeiteten Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis 0..... öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Wessobrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt  
Wessobrunn, den .....

(Siegel)

Georg Guggemos  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wessobrunn, den .....

(Siegel)

Georg Guggemos  
Erster Bürgermeister

### Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Auszug aus der Digitalen Flurkarte mit Angabe von Flurgrenzen /-nummern sowie des Gebäudebestands
2. geplante Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung der Baukörper)
3. neue Grundstücksgrenze geplant
4. Bodendenkmäler: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
5. **Vorsorgender Bodenschutz:** Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verweidung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. 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.
6. Altlasten: 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 (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
7. Versorgungsleitungen: In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherren selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzeligen Bäumen freizuhalten.
8. Niederschlagswasser: Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt mittels Rückhaltung auf den einzelnen Baugrundstücken; das rückgehaltene Niederschlagswasser ist mit einem Drosselabfluss von maximal 1,0 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal in der Feichtmayrstraße über Drosselschächte zuzuführen.  
Das gering verschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone vor Ort zur Versickerung zu bringen. Unterirdische, zentrale Versickerungsanlagen, z. B. Rigolensysteme, sind nur nach geeigneter Vorreinigung zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
9. Alle Bauvorhaben sind gegen möglicher Weise auftretendes Hang-, Schicht- und Grundwasser zu sichern; Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden. Ggf. ist es aufgrund der Topographie und der Bodenverhältnisse erforderlich, das Gebäude über eine oder zwei Stufen zu erschließen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt den jeweiligen Bauherren. Sollte während der Bauphase Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.
10. **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 Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
12. **Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
13. Es gilt die **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Wessobrunn in der jeweils gültigen Fassung.
14. Ortsübliche **landwirtschaftliche Emissionen** sind in jedem Fall zu dulden.
15. **Artenschutzrechtliche Belange 1:** Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Lampen zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
16. **Artenschutzrechtliche Belange 2:** Einfriedungen sind ohne geschlossenen Sockel so auszuführen, dass sie in Bodennähe für Kleintiere durchgängig sind. Ausnahmen bilden dabei Hochborde, die zur Führung des Oberflächenwassers in die Entwässerungseinrichtungen erforderlich sind. Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.

### Einbeziehungssatzung für den Bereich Feichtmayrstraße, Teilfläche Fl.Nr. 29, Gemarkung Wessobrunn

der Gemeinde Wessobrunn  
Landkreis Weilheim- Schongau

**ENTWURF**

**Planung, Städtebau und Grünordnung:**  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Bad Kohlgrub, den 25.06.2024

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt:  
geändert:



Maßstab 1 : 1.000

Koordinatensystem UTM 32  
Planzeichnung zur Maßnahme nur  
bedingt geeignet; keine Gewähr für  
Mäßigkeit. Bei der Vermessung sind  
etwaige Differenzen auszugleichen

**AGL**

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH  
Institut für ökologische Forschung  
HRB 289685

Gehrmweg 1  
D-82433 Bad Kohlgrub  
Tel. ++49 (0) 8845 75 72 630  
office@agl-gmbh.com  
www.agl-gmbh.com