



**I. FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**MI Mischgebiet**

- 1.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit Flächen für Landwirtschaft festgesetzt.
- 1.2 Die Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 5, 7 und 8, sowie Abs. 3 Bay.NVO sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Höchste zulässige Zahl der Wohnungen:  
Je vollendete 375 m² Grundstücksfläche ist in Wohngebäuden eine Wohneinheit zulässig. Hausgruppen sind nicht zugelassen.  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf drei festgesetzt.  
Als Grundstücksfläche gilt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches.

**HINWEIS:**

Bestehen bereits mehr Wohnungen als zulässig sind, so haben diese Bestandsschutz.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

--- Baugrenze (blau)

- 3.1 Zulässig sind nur Einzelhäuser

- 3.2 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden. Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

**4. Verkehrsflächen**

— Strassenbegrenzungslinie

■ Strassenverkehrsfläche

- 4.1 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen

**5. Grünflächen**

■ Landwirtschaftliche Fläche

■ Fläche Wald

■ Privatfläche offenporig

**6. Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

→ verbindliche Firstrichtung

± verbindliche Maße in Metern, hier z.B. 5,0m

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Mischgebiet Guggenberg

**7. Gestalterische Festsetzungen**

- 7.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.
- 7.2 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist.

- 7.3 Bei Um- und Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der Hofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, dass eine optische Gliederung in Wchenteil und (ehem.) Tennenteil ablesbar bleibt. Das heißt, zwischen 50% und 75% des Obergeschosses müssen traufseitig mit einem Holzmantel in senkrechter Anbringung verkleidet sein. Das Obergeschoss der Giebelseite und Giebelbereich der (ehem.) Tennenseite ist ebenfalls mit einem Holzmantel zu versehen. Die bestehenden Firstrichtungen sind beizubehalten.

- 7.4 Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei untergeordneten, erdgeschossigen, an das Hauptgebäude angebauten Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, sind auch Putzdächer zulässig.

- 7.5 Die Gebäude sind außen mit ruhiger Struktur zu verputzen. Der Putz ist hell zu tönen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel zulässig.

- 7.6 Die Dacheindeckung hat mit naturfarbenen, roten Ton- oder Betondachsteinen zu erfolgen. Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35 Grad Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit Satteldach und einer maximalen Außenbreite von 1,50m und einer Firsthöhe von maximal 2,00m (Fensterstock - UK bis Gaubenfirst - OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben untereinander muß mindestens 1,50m betragen. Die Summe der Breiten dieser Gauben darf maximal 35% der davorliegenden Traufhöhe betragen. Die Errichtung eines Anbaues in Form eines Wiederkehres an der Traufseite ist zulässig. Die Giebelseite des Wiederkehres darf max. 1/3 der Traufseite des Hauptgebäudes (ohne Dachüberstände) betragen. Der First muß mindestens 0,50m unter der Hauptfirstrichtung liegen und der Wiederkehr muß mindestens 0,50m vor die Außenwand vortreten.

- 7.7 Für Eingangsüberdachungen / Vorhäuser sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farbloses Glas, Dachplatten ect. zu verwenden. Betontragplatten und Glasbausteine sind nicht gestattet.

- 7.8 Garagen sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - mit geneigtem Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Holzverkleidungen auszuführen.

Garagen müssen bei seitlicher Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 3,00m einhalten. Bei direkter Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, ist ein Mindestabstand von 5,00m einzuhalten. Freistehende, überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig. Offene überdachte Stellplätze sind an die Garage anzubauen und mit einem gemeinsamen Dach zu versehen.

Freistehende Garagen und Nebengebäude dürfen eine maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von 3,00m i. M. nicht überschreiten.

- 7.9 Die Höhe von Einfriedungen wird straßenseitig auf maximal 1,10m beschränkt. Als Einfriedung sind nur Hozzäune ohne Sockel zulässig.

- 7.10 Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind als wasserundurchlässige (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster, Kiesflächen, etc.) Flächen auszubilden.

**II. HINWEISE**

■ bestehende Gebäude im Geltungsbereich

1101 Flurstücknummern, hier z. B. 1101

1.600m² Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches, hier z. B. 1.600m²

— Bestehende Grundstücksgrenze

--- Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne

6132-0029-011 nachrichtliche Übernahme einer Feldhecke, Nr. 6132-0029.011 nach Art. 13 e BayNatSchG.

Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Für das häusliche Abwasser ist eine Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung erforderlich. Auf die technischen Regeln von Kleinkläranlagen wird verwiesen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen und sind als ortsüblich zu dulden.

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Auf die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

**Starkregen:**

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

Abflusmulden sind aus Gründen der Hochwasserversorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

**Grundwasser:**

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung oder Herstellen von Gründungspfählen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

**Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:**

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittlungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

**Vorsorgender Bodenschutz:**

Mutterboden ist nach §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

**Niederschlagswasser:**

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer einzuleiten. 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 TRENOS (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnissfreien Benutzung im Sinne der NWFreV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENOW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 Mischgebiet Guggenberg Gemeinde Wessobrunn**

**Präambel**

Aufgrund des §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Wessobrunn folgende Satzung.

**Satzung**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich  
Die Änderungen der nachstehenden Festsetzungen durch Planzeichen haben ausschließlich für den festgesetzten Geltungsbereich der Teilfläche Fl.Nr. 1110, Gemarkung Forst Gülligkeit, Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung  
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom 30.03.2021. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 30.03.2021, beigelegt.

§ 3 Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen Planteils des Bebauungsplanes unter Einarbeitung der 1. Änderung. Die Begründung bleibt hiervon unberührt.

§ 4 Inkrafttreten  
Die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Mischgebiet Guggenberg" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Wessobrunn, den **29. April 2021**

Georg Guggemos, Erster Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

1. Änderungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2020 die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Mischgebiet Guggenberg" unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 24.11.2020.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur 1. Änderung in der Fassung vom 16.11.2020 wurde mit Bekanntmachung vom 04.01.21 vom 18.01.21 bis 15.02.21 durchgeführt.

3. Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr.3 BauGB für die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Mischgebiet Guggenberg" in der Fassung vom 16.11.2020 fand mit Schreiben vom 04.01.21 mit Frist bis 15.02.21 statt.

4. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Wessobrunn hat gemäß §§ 9 und 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.03.21 die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Mischgebiet Guggenberg" in der Fassung vom 30.03.2021 als Satzung beschlossen.

Wessobrunn, den 30.03.21

Georg Guggemos, 1. Bürgermeister



5. Schlussbekanntmachung: Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Mischgebiet Guggenberg" ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Wessobrunn, den **29. April 2021**

Georg Guggemos, 1. Bürgermeister



Gemeinde Wessobrunn  
Landkreis Weilheim- Schongau

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Mischgebiet Guggenberg" gem. §13a BauGB**

**Planung Städtebau und Grünordnung:**  
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

Etting, den 30.03.2021

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider



**AGL**  
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
Institut für ökologische Forschung  
St. Andrästr. 8a D-82398 Etting-Polling  
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091  
Fax ++49 (0) 8802 - 91092  
E-mail: office@agl-proebstl.de www.agl-proebstl.de