

BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG

TEMPLHOF

GEMEINDE WESSOBRUNN - ORTSTEIL FORST



M. 1:1000

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- Baugrenzen
- Haustyp: Erdgeschoß und ausbaufähiges Dachgeschoß; Kniestock bis max. 1,3 m zulässig
- offene Bauweise; nur freistehende Einzelhäuser zulässig
- verbindliche Hauptfirstrichtung
- Maßzahlen in Meter
- Sichtdreieck
- Ortsrandeingrünung (keine Lagefestsetzung!)

B) Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form u. Situierung der neuen Baukörper
- vorgeschlagene neue Grenzen

C) Festsetzungen durch Text

- 1. Art der Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, dem zulässigen Haustyp und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ). Als max. GFZ wird 0,3 festgesetzt. (GFZ = Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Grundstücksfläche).

Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3. Grundform - Grundfläche**
Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die längere Hausseite muß parallel zur Firstrichtung verlaufen.
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
Die höchstzulässige überbaubare Grundfläche des Wohnhauses (ohne Garage) je Gebäudeeinheit wird auf max. 170 qm beschränkt.
- 4. Dachform**
Die Wohngebäude sind mit einem 21 - 26 ° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in rotbraunen Farbtönen zu erfolgen.
Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig.
Liegende Dachflächenfenster werden auf 0,8 qm Größe beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen.
Es sind allseits Dachüberstände (Vordächer) von mind. 60 cm vorzusehen.
- 5. Sonnenkollektoren**
Die Anordnung von Sonnenkollektoren auf dem Hauptdach ist nur unter der Dachoberfläche zulässig. Die Abdeckung mit Glasdachplatten muß eine zusammenhängende Fläche ergeben. Bei der Anordnung von Kollektoren auf der Dachfläche von Nebengebäuden soll möglichst die ganze Dachseite flächendeckend ausgeführt werden.

Sog. Energiedächer anstelle der vorgesehenen Dachdeckung nach Ziff. 4 sind in kupferfarbigem Farbton und vollflächig je Dachseite auszuführen.

6. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude u. Garagen sind nur innerhalb den Baugrenzen zulässig. Grenzbebauungen sind nicht gestattet! Die Gesamtgrundfläche der Nebengebäude u. Garagen darf 60 qm je Grundstück nicht überschreiten.
Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz u. Farbe) anzugleichen. Sofern Garagen nicht unter die abgeschleppte Dachfläche des Wohnhauses einbezogen werden, wird Satteldach festgesetzt.
Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf (Ausgenommen bei der unmittelbar östlich an der vorläufigen Umkehre angebaute Garage).

7. Fassaden

Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung in Schuppenform ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. sind unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatten.
Balkonverkleidungen sind in Holz auszuführen. Die sinnvolle Verwendung von Holzaußenverkleidungen im Wechsel zu Putz ist möglich.

7a. Vorläufige Umkehre

Solange die Straßenteilstücke Flst. 954/4 und 900/6 nicht verbunden und durchgehend befahrbar sind, ist wie im Plan vorgesehen eine vorläufige Wendefläche anzulegen. Sie kann später dem angrenzenden Grundstück zugeschlagen werden.

8. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in 3-Kammer-Ausfallgruben nach DIN 4261 teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwässer sind über Versitzgruben oder Verrieselungsanlagen in den Untergrund einzuleiten.

9. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

10. Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen, Wohnwagen sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

11. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzzäune (Hanichelzäune, Jägerzaun etc.) mit überdeckten Säulen festgesetzt. Betonsockel etc. dürfen 0,25 m Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht an Rundeisensäulen errichtet werden. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen.
Heckenhinterpflanzungen (keine Thujaen und Fichten!) sind auf Zaunhöhe zu halten. Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehweide zulässig.

12. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 1 m Höhe freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz mind. über 2 m) sind möglich.

13. Gartenflächen

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Bepflanzung soll mit heimischen Gewächsen erfolgen. Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

14. Natürlicher Geländeverlauf

Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten. Größere Abgrabungen (z.B. Lichtgräben) und Aufschüttungen innerhalb der Baugrundstücke sind nicht gestattet.

Schneelasthinweis:

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile ist eine Schneelast von 118 kp/qm waagrechtter Grundfläche anzusetzen.

D) Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Erweiterung Templhof" Gemeinde Wessobrunn

Die Gemeinde Wessobrunn erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g:

- a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 15.8.82 bis 24.8.82 in Wessobrunn öffentlich ausgelegt.
Wessobrunn..., den 24.8.82.....
Bürgermeister
 - b) Die Stadt/Gemeinde Wessobrunn hat mit Beschluß des Stadt/Gemeinderates vom 20.9.82 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Wessobrunn..., den 24.10.82.....
Bürgermeister
 - c) Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 16.11.82, 0.10.82 gem. § 11 BBauG in Verb. mit § 3 Abs. 1 der Delegationsverordnung i.d.F. vom 04.07.1978 (GVBl. S. 432) genehmigt.
Weilheim i. OB, den 26.11.82.....
I.A.
 - d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 24.8.82 bis 23.8.82 in Wessobrunn gem. § 2 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 15.8.82 ortsüblich durch Anschlag..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Wessobrunn..., den 24.8.82.....
Bürgermeister
- E) Hinweis: Eine Verletzung von Verfahren oder Formvorschriften des BBauG beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Genehmigung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurde.

Planfertigung:

Weilheim i. OB, 20.03.1980
Landratsamt Weilheim-Schongau
Planungsstelle - Abt. 5/P1

Hirschvogel
TA