



A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche - Stellplätze
- private Grünfläche - Straßenbegleitgrün und Böschungsfäche
- Gemeinbedarffläche - Kindergarten
- Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 2 m des natürlichen Geländes, laut Geländelevation
- Baugrenzen
- Maßzahl in Meter zu erhaltender Baumbestand
- zu pflanzende Ortsrandeingrünung
- offene Bauweise
- DN 18-24° Dachneigung hier 18 - 24°
- Satteldach
- Hauptfirststrichtung
- Erdgeschoss mit Untergeschoß, talseitig max. zweigeschossig (Traufhöhe max. 6,0m)
- Dachgeschoss mit konstruktivem Kniestock bis max. 0,40 m, Dach kann ausgebaut werden.
- Erdgeschoss ohne Dachgeschossausbau.
- Dachgeschoss mit konstruktivem Kniestock von max. 0,40 m gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette.
- Erdgeschoss mit Dachgeschoss. Dachgeschoss mit einem Kniestock von max. 1,30 m gemessen OK-Rohdecke bis OK-Pfette, Dach kann ausgebaut werden.
- max. GR 300m²
- Sichtdreieck
- Nutzungstrennungslinie
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz

B) Zeichenerklärung für die H.W. Zeile

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzunehmende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Vorschlag zur Situierung der Sportanlagen
- Vorschlag zur Situierung des Kindergartens
- 20 kV IAW-Leitung mit Schutzzone von 7,50 m beidseitig
- Böschung

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung  
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird wie zeichnerisch abgegrenzt als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (Kindergarten) und als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Sportplatz, Tennisplätze) festgesetzt.
2. Maß der Nutzung  
Gebäude:  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp) und die maximale Grundfläche bestimmt.  
Sportflächen:  
Das Maß der Nutzung ergibt sich aus den planlichen Festsetzungen.
3. Bauliche Gestaltung  
Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Als Grundform für das Hauptgebäude (Kindergarten) ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite.  
Geringfügige Abweichung von der rechteckigen Grundform durch Vor- und Rücksprünge des Gebäudes bzw. abgeschleppter Bauteile sind gestattet. Für den Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.
4. Außenwände/Fassaden  
Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen. Zyklopmauerwerk sowie die Verwendung von metallenen, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt.  
Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände, etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmaten sowie Ornamentsteinen. Senkrechte Holzverkleidungen im Wechsel zu Putzfassaden sind grundsätzlich möglich.  
Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.  
Fensterflächen über 1 m² sind durch Sprosseneinteilung zu gliedern. Hauseingangsüren (incl. Seitenteile und Fenster) sind nur in Holz ausführung gestattet.
5. Dachform/Haupt- und Nebengebäude  
Die Gebäude sind mit einem 18 - 24° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in rötlichen Farbtönen zu erfolgen. Dachrisen (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig.  
Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 0,8 m² Glasfläche beschränkt und höchstens dreimal auf der Straße abgewandten Dachseite zugelassen.  
Es sind allseits Dachüberstände (Vordächer) von mind. 0,8 m bei den Hauptgebäuden vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.  
Unterschiedlich geneigte Dachflächen (Gefällewechsel) werden nicht gestattet.
- 6.
7. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen  
Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebengebäude wie Gerätehütte, Zeilnerhäuschen, Spielplatz, Bank/Straßenk etc. unter 15 m² GR sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind in Holzbauweise zu errichten.  
Stellplätze für Kindergartenpersonal und Sporttreibende sind entlang der Straße zu situieren im Wechsel mit dem Straßenbegleitgrün und südwestlich des Kindergartens. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültigen Landkreisrichtlinien bestimmt.

Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen.  
Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ohnehin ins Gebäude integriert sind - mit flachgeneigtem Satteldach zu errichten.  
Die Garagentore sind in Naturholzfüllungen auszuführen.  
Sofern infolge der Hangneigung bei talseitigen Garagen die OK-Garagenböden mehr als 1,5 m über dem natürlichen Gelände zu liegen kommt, wird an der talseitigen Außenwand zwischen OK-Garagenböden und UK-Dachstuhl eine Holzverkleidung zwingend festgesetzt.

8. Leitungen

Die notwendigen Versorgungsleitungen für Strom und Telefonanschluss sind innerhalb des Geltungsbereichs zu verkabeln.  
Die Rechte der Post nach dem TWG bleiben davon unberührt.  
Die Schutzzone der 20 KV Leitung der IAW ist einzuhalten und zu beachten.

9. Lagern, Abstellen

Die Aufstellung von Weillblechgaragen und Wohnwagen sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

10. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur für den Kindergarten und für sportbetrieblich notwendige Einzelanlagen zulässig (Tennisplätze/Eisstadion).  
Zulässig sind im Sportbereich verzinkte Maschendrahtzäune in der minimal erforderlichen Höhe. Das Anbringen von Sichtschutzplanen an Zäunen ist nur bei den Tennisplätzen zulässig, und nur während der Spielzeit (Sommer).  
Im Bereich des Kindergartens sind straßenseitig auch max. 1 m hohe Holzzaune (Hänchezzaune, Vogerzaun, etc. mit überdeckten Säulen zulässig). Die Einfriedigungen sind sockellos zu errichten.  
Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehwiese zulässig.  
Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Verwendung von Schliff oder Rohmatten, Kunststoffplatten sowie von Ornamentsteinen oder ähnlichem nicht zugelassen.

11. Grünordnung, Straßenbegleitgrün

Die Hang- und Randbereiche sind zu begrünen, die Gehölzarten sind der unterstehenden Liste zu entnehmen.  
Bestehende Bäume mit Stammdurchmesser über 30 cm (gemessen 1 m über Erdboden) sind zu erhalten.  
Die zu pflanzenden und bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten; ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.  
Das Straßenbegleitgrün ist im Wechsel mit Parktaschen auszubilden im Verhältnis 2 Langsstellplätze, 1 Grüninsel. Die Bepflanzung hat mit Besipanzungsliste für den Sportplatz- und Kindergartenbereich

Straßen-Parkplatzbepflanzung:  
Acer pseudoplatanoides - Bergahorn 18 - 20 cm StU 3 x verpfl.

- Böschungen:  
Südhang:  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Hippophae rhamnoides - Sanddorn  
Prunus spinosa - Schlehe

- Rosa pimpinellifolia - Bibernel-Rose  
Sonstige Hänge:  
Acer campestre - Feldahorn  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus mono-gyna - Weißdorn  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus mahaleb - Wildpflaume  
Salix purpurea - Purpurweide  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Größe der Sträucher 50 - 100 cm 2 x verpflanz. Die einzelnen Arten sollen in Gruppen von 3 - 5 Stück gepflanzt werden. Bei wenig Pflege Pflanzabstand von 1 x 1 m; bei regelmäßigen Ausmähen und Nachpflanzen von Ausfällen 1,5 x 1,5 m.

12. Stützmauern - Böschungen - Aufschüttungen

Stützmauern sind - soweit möglich durch steile Abböschungen zu vermeiden.  
Unvermeidbare Stützmauern sind mit Natursteinen auszuführen bzw. zu verkleiden, oder der Sichtbeton ist steinmetzmäßig zu bearbeiten (stocken, spitzen etc.).  
Die sichtbare Höhe von unvermeidbaren Stützmauern darf 1,00 m nicht überschreiten.  
Zäune auf Stützmauern sind unzulässig (ausgenommen neue Tennisanlagen). Böschungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzugleichen.  
Pultartige Terrassenaufschüttungen o.ä. sind untersagt.  
Im Geltungsbereich darf im festgesetzten Bereich bis auf max. 2,00 m über natürlichem Gelände aufgeschüttet werden.  
Kleinere Abgrabungen sind zulässig, das Gelände ist in weichen Linien anzugleichen.

13. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnhöhe, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

14. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und wasserdurchlässig auszubilden (Rasengitterpflaster, Schotterterrassen, Pflaster auf Riesel, Rasengittersteine etc.).  
Das auf dem Baugrundstück anfallende Regenwasser (Dachflächen, befestigte Freiflächen) ist über Versickerungsanlagen dem Untergrund zuzuführen.

15. Spielfeldbeleuchtung (§ 3 Abs. 2 BImSchG)

Eine Spielfeldbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die direkte Einsicht auf die Strahlenguelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

16. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur entlang der Bande des Eisstadions, der Innenseite der Auswechsellbank und in der Sommersaison auf den Sichtschutzplanen der Tennisplatzumzäunung zulässig.

Hinweis

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,70 kN/m² waagrecht Grundfläche anzusetzen.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Wessobrunn erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baubauordnungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.
- a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Verfahrensbeteiligung durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
  - b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom ... 28.10.93 ... gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
  - c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.11.1993 bis 18.11.93 in Gem.-Verwaltung öffentlich ausgelegt.
  - d) Die Gemeinde Wessobrunn hat mit Beschluß vom 06.06.94 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
  - e) Genehmigungsverfahren:  
Das Landratsamt Weilheim-Schongau/ Die Besetzung von Oberbaurat hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 15.07.94 gem. § 11 BauGB genehmigt.  
Weilheim i. OB., 21. SEP. 1994  
München, den .....
  - f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 21.07.1994 durch Thomas Vogl ... gem. § 11 BauGB bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.  
Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung enthalten.
- Wessobrunn den 21.09.94 ... Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften:

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.  
Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.  
Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

BEBAUUNGSPLAN  
TEMPLHOF SÜD

GEMEINDE WESSOBRUNN  
ORTSTEIL FORST

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

- PLANUNGSSTAND:
- ENTWURF
  - FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
  - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
  - GENEHMIGUNGSVERFAHREN
  - ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER  
KREISPLANUNGSSTELLE  
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU  
PUTZRIEHRSTR. 8  
8120 WEILHEIM I. OB.

PLANFASSUNG  
JUNI 1993  
GEÄNDERT  
08.07.93 Putz  
03.05.1994 Putz

BILEN  
*Bilen*