

## Präambel

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 (BauNutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## A) Festsetzungen

### 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. bauliche und sonstige Nutzung im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO, Gemeinbedarfsfläche und private und öffentliche Grünfläche festgesetzt.

#### 2.1 Dorfgebiet

#### 2.2 Fläche für Gemeinbedarf:

##### 2.2.1 Feuerwehr

##### 2.2.2 Sport

#### 2.3 Grünflächen

##### 2.3.1 private Grünfläche (Hausgärten, landwirtschaftliche Nutzung und Ortsrandeingrünung)

##### 2.3.2 Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

##### 2.3.3 Öffentliche Grünfläche (Sport)

### 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Je vollendete 375 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in Wohngebäuden eine Wohneinheit zulässig.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 5 festgesetzt.

#### Hinweis:

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

Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit Satteldach und einer max. Außenbreite von 1,80 m und einer Firsthöhe von max. 2,5 m (Fensterstock-UK bis Gaubenfirst-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben untereinander und die Breite einer Einzelgaube muß mind. 1,5 m betragen.

### 6.5 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen wird straßenseitig auf max. 1,10 m beschränkt.

### 6.6 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Die Abstände gem. § 2 Garagenverordnung (GaV) sind immer einzuhalten.

### 7. Masszahl in Metern, z.B. 5,00 m

### 8. Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 letzter Halbsatz).

### 9. Straßenverkehrsflächen

#### 9.1 öffentliche Verkehrsfläche

#### 9.2 öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg

#### 9.3 private Verkehrsfläche

### 10. Verkehrsflächenbegrenzungslinie

### 11. Grünordnung

zu pflanzende Bäume (keine Lagefestsetzung)

## B) Hinweise

1. bestehende Flurstücksgrenzen
2. Vorschlag für die Aufhebung von Flurstücksgrenzen
3. bestehendes Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer
- 21 4. Flurstücksnummer
5. Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art. 8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Baumaßnahmen an Baudenkmalen sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.
6. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Ist dies nicht oder nur langsam möglich, soll die Ableitung in den Ortskanal nur über die Vorschaltung von Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen und Gartenteiche sowie Rigolen) erfolgen. Bei Baumaßnahmen im Hangbereich sollen Vorkehrungen gegen wild abfließendes Niederschlagswasser getroffen werden.
7. Pflanzabstände  
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
8. Bodenversiegelung  
Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sollen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Die Oberfläche soll wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) ausgebildet werden. Teer- und Asphaltflächen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig.

9. Immissionsschutz  
Bei Neubau-, Umbau- u. Erweiterungsmaßnahmen in der ersten Bauzeile der Zöpferstraße (St 2057) sollen Kinder- und Schlafzimmer sowie sonstige zum längeren Aufenthalt bestimmte Räume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) so angeordnet werden, daß sie mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster an der von der Straße abgewandten Gebäudeseite haben. Im übrigen wird auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vom 01.04.89 verwiesen.

10. Stromversorgung  
Neubauten werden i.d.R. über Erdkabel mit Strom versorgt. Hierfür erforderliche Kabelverteilerschränke sollen vorderfrontbündig in die Einfriedung eingebaut werden, um Behinderungen im Gehwegbereich oder Verkehrsraum auszuschließen.  
Es wird darauf hingewiesen, daß bei Bauvorhaben in der Nähe von in der Erde verlegten Mittelspannungskabeln (20kV) ein beidseitiger Schutzstreifen von 0,50 m einzuhalten ist.

11. nachgetragener Baubestand
12. bestehende Trafostation
13. bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
14. Naturdenkmal
15. bestehende Kabellleitung

## Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß am 18.10.1999
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 23.02.2001 bis 26.03.2001 (§ 3 Abs.1 BauGB)
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 08.08.2001 bis 17.09.2001 (§ 4 Abs.1 BauGB)
4. (Auslegungsbeschuß vom 03.12.2001) Öffentliche Auslegung vom 04.04.2002 bis 17.05.2002 Erneute Auslegung vom 26.11.2002 bis 02.01.2003 (§ 3 Abs.2 BauGB)
5. Satzungsbeschuß am ~~17.02.2003~~ 15.12.2003 (§ 10 BauGB)  
Wessobrunn, 08.05.2004
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 11.5.2004 bis 14.6.2004 bzw. am (§ 10 BauGB)
7. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 11.5.2004

Wessobrunn, 28.09.2004

Lang  
1. Bürgermeisterin



### 4. Bauweise, Baugrenzen,

#### 4.1 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser,

#### 4.2 Baugrenze

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche:

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

### 5. Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

Für Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte und von 650 m<sup>2</sup> je Einzelhaus festgesetzt.

### 6. Gestalterische Festsetzungen:

#### 6.1 Baukörpergrundform:

Die Traufseite des Gebäudes muß mind. 1/5 länger als ihre Giebelseite sein.

#### 6.2 Fassadengestaltung:

Fassaden sind als Putz- und/oder Holzfassade zu gestalten.

#### 6.3 Dachform und -neigung:

##### 6.3.1 Es sind nur Satteldächer zulässig

##### 6.3.2 Bei Neubauten sind nur Dachneigungen von 20-27° und 35-38° zulässig.

#### 6.4 Dachflächen / Dachgauben:

Alle Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken. Dachbegrünungen sind zulässig.

## EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

M 1:1000

## ORTSKERN GEMEINDE WESSOBRUNN LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU TEXTTEIL

- ☉ Entwurf
- ☉ Fachbehördenbeteiligung
- ☉ Öffentliche Auslegung
- ☉ Endfassungen

Planfertiger:  
Kreisplanungsstelle  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
I.A.  
Schleich

Datum: 20.12.1999

geändert:  
06.03.2000  
11.09.2000  
15.12.2000  
19.11.2001  
25.02.2002  
07.08.2002

16.02.2004 *Wada*