Bebauungsplan „Baderweg"

Gemeinde Wessobrunn
Landkreis Weilheim - Schongau

M 1 : 1000

A) Festsetzungen:

- Geltungsbereich
- öffentliche Verkehrsfläche
- F öffentlicher Fußweg
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 6,7o Vermaßung
- Lärmschutzwall/wandkombination 3,50 m hoch von Straßenoberkante Wallhöhe 2,20 m, Wandhöhe 1,30 m
- Garagenzufahrt
- Anbaufreizone zur St. 2057 in einer Breite von 20,0 m
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Haustyp II: max. 2 Vollgeschoße ohne Kniestock über dem 2. Vollgeschoß oder: 1 Vollgeschoß mit Kniestock bis max. 0,80 m. Dach kann ein Vollgeschoß werden, bei Kniestockbauweise
- I Haustyp I: 1 Vollgeschoß, Bungalow-Typ ohne Kniestock, mit Dachausbau
- I+U Haustyp I + Untergeschoß: 1 Vollgeschoß ohne Kniestock mit Unterschoß talseitig zu Wohnzwecken dienend, Dach kann ausgebaut werden talseitige Traufhöhe von max. 6,00 m
- Sichtdreieck
- E nur Einzelhäuser
- Baugrenze
- Nutzungstrennungslinie
- O offene Bauweise
- Leitungsrecht (Abwässer)
- DN Dachneigung z.B.: 35 - 40°
- SD Satteldach
- Hauptfirstrichtung zwingend
- Platzgestaltung, aufzupflastern, zwingend
- Baum, Lagefestsetzung
- HV senkrechte Holzverkleidung
- Straßenbegleitgrün

B) Hinweise:

- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Situierungsvorschlag der geplanten Baukörper
- Bäume, keine Lagefestsetzung
- Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- 193 Flurstücksnummer
- ST 2057 Staatsstraße Nr. 2057
- Gelandeneigung

C) Festsetzung durch Text:

1. Art der Nutzung:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung:

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, den zulässigen Haustyp und der zulässigen Grundfläche.

3. Grundform - zulässige Grundfläche - Mindestgrundstücksgröße

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, die Traufseite muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite.

Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Wohngebäude (ohne Ga) wird auf max. 160 m² als absoluten Höchstwert beschränkt.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für ein freistehendes Einzelhaus 600 m².

4. Abstandsflächen:

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

5. Dachform (Hauptgebäude):

Die Hauptgebäude sind mit einem 35 - 40° geneigtem Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- und Betondachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig als stehende Gauben mit Sattel- oder Walmdach. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,25 m, die Außenbreite max. 1,25 m betragen. Bei dem Haustyp I sind Dachgauben und Widerkehren nur zur lärmabgewandten Seite zulässig.
Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm für das Hauptdach vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.

6. Sonnenkollektoren:

Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Die Kollektoren sind in die Dachfläche zu integrieren. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden.
Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziff. 5 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

7. Nebengebäude und Garagen:

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Gesamtnutz-flächen der Nebengebäude und Garagen dürfen je Grundstück 60 m² nicht übersteigen, sofern diese an der Grundstücksgrenze situiert werden, darf die max. Nutzfläche 50qm nicht übersteigen.
Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen.
Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht onhehin ins Wohnhaus integriert sind - mit Satteldach zu errichten. Dachneigung wie Hauptgebäude.
Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen.
Gemeinsame Grenzgaragen - soweit zulässig - sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und in gleicher Frontgestaltung und Dachform zusammenzubauen.
Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf. Bei giebelständigen Grenzgaragen ohne vorgesehenen Nachbaranbau ist das Giebeldreieck zwingend mit einem Holzmantel zu verkleiden.

8. Fassaden:

Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen, Wandverkleidungen aus Holz im Wechsel zu Putz sind mögich. Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.
Zwingend ist eine senkrechte Holzverkleidung ab FOK-Obergeschoß bis zur Dachhaut vorgeschrieben, bei I+U Häusern ist nur das talseitige Obergeschoß zu verkleiden.

9. Abwasserbeseitigung:

Die anfallenden Abwässer sind in 3-Kammerausfaulgruben teilbiologisch zu reinigen und über Sandfiltergräben dem Katzengraben zuzuführen.

10. Wasserversorgung:

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

11. Leitungen:

Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.
Die Rechte der Telekom nach dem TWG bleiben davon unberührt.

12. Lager, Abstellen, etc.:

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

13. Einfriedung:

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,00 m über Straßenoberkante hohe Holzzäune (Hanichelzäune, senkrechte Staketenzäune etc.) mit überdeckten Säulen festgesetzt. Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht an Rudneisensäulen errichtet werden. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen.
Die Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.

14. Sichtdreiecke:

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Straßenmitte, freizuhalten.

Einzeln stehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

15. Versiegelung:

Stellplatzflächen, Terrassen, Wege, Vorplätze etc. sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B.: mit Rasengittersteinen, Kies, Natur- oder Kunststeinpflaster, wassergebundene Decken, etc.). Teer- bzw. Asphaltbefestigungen auf Privatgrundstücken sind unzulässig.

D) Hinweise:

1. Schneelast:

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,51 KN/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.

2. Gartenflächen:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es ist pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum zu pflanzen. Nicht standortgemäße oder fremdartige Gehölze sind z.B. Trauerformen von Weide, Buche und Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten.

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt.

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

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 (Baunutzungsverordnung) sowie des Maßnahmengesetzes (MaßnG) zum Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bekanntmachung 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 25.06.91 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.03.91 bis 12.05.91 in Wessobrunn, Rathaus öffentlich ausgelegt.

d) Die Gemeinde Wessobrunn hat mit Beschluß vom 16.05.94 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

e) Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 19.5.94 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

- ( ) innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.
- (X) mit Schreiben vom 14.7.94 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.
- ( ) mit Schreiben vom ..... Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Gemeinderat durch Beschluß vom ..... beigetreten ist.

Weilheim, den 21. SEP. 1994
Landratsamt Weilheim-Schongau
i. A. Weishar, Reg.-Rat

f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 19.07.94 durch Anschlag gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Wessobrunn, den 21.09.94
Siegel
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 gerechten 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
"BADERWEG"

GEMEINDE WESSOBRUNN

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

PLANUNGSSTAND:
- (X) ENTWURF
- (X) FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- (X) ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- (X) GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ( ) ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER:
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PÜTRICHSTR. 8
82362 WEILHEIM i. OB.
i. A.
Bilen
BILEN

PLANFASSUNG
27.02.1991
GEÄNDERT
09.11.1993 Bilen
16.03.1994 Bilen