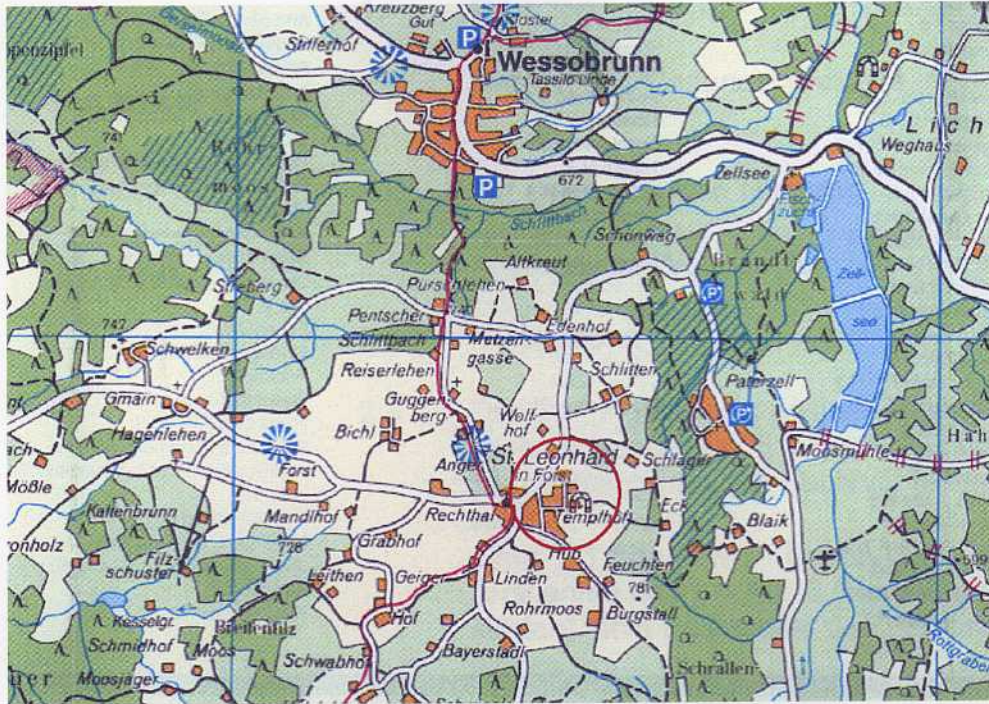


# BEBAUUNGSPLAN ÜBERARBEITUNG TEMPLHOF

GEMEINDE WESSOBRUNN  
LANDKREIS WEILHEIM – SCHONGAU



VERFAHRENSSTAND:

ENDFERTIGUNG


ERSTELLT:  
GEÄNDERT:

05.02.2003  
21.08.2003  
Nadler  
19.02.2004  
Nadler

PLANFERTIGER:

## PLANUNGSSTELLE

LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU  
PÜTRICHSTR. 8 82362 WEILHEIM  
TEL.: 0881/681-244 FAX.: 0881/681-335  
E-MAIL: m.schleich@lra-wm.de

  
Dipl.-Ing. (FH) Michael Schleich



## 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 - BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## A) Festsetzungen



WA

MI

1. **Grenzen**
  - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
  
2. **Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet
  - 2.2 Mischgebiet
  - 2.3 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.  
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die Ausnahme des § 6 Abs.3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
  
3. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl im Bereich MI:  
das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, und der max. Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7.  
im Bereich WA:  
das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, und der max. Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4.
  - 3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:  
**II**



- 3.3 **Höchstzulässige Wandhöhe**  
Die maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte an der Außenseite der Außenwand bis Oberkante Dachhaut, darf das Maß von 6,30 m bei allen Gebäuden nicht überschreiten.
- 3.4 **Höhenlage der Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte:**  
Die Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte darf max. 30 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen.  
Bei Anbauten an bestehende Gebäude darf die festgesetzte Höhe bis auf die Höhe des Bestandes überschritten werden.
- 3.5 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
Es sind nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, dabei gilt ein Doppelhaus als ein Wohngebäude.
- 4. Mindestgrundstücksgröße**  
Die Mindestgrundstücksgröße eines Baugrundstückes beträgt für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup>, für eine Doppelhaushälfte 300 m<sup>2</sup> und für ein Baugrundstück für gewerbliche Nutzung mindestens 600 m<sup>2</sup>.
- 5. Bauweise, Baugrenzen**
- 5.1 **Baugrenze**
- 5.2 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden.
- 5.3 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- 5.4 offene Bauweise
- 5.5 für Wohngebäude sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

## 6. Gestalterische Festsetzungen

- 6.1 Baukörpergrundform  
Die Traufseite muß mindestens  $1/5$  länger sein als die Giebelseite
- 6.2 Fassadengestaltung  
Die Fassaden sind als Putz- und/oder Holzfassade auszubilden.
- 6.3 Dachneigung  
Es sind nur Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von  $18$  bis  $22^\circ$ . Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden ist der der Hauptgebäude anzugleichen. Bei Grenzbebauung (Doppelhaushälften, Garagen) ist die Dachneigung aufeinander abzustimmen.
- 6.4 Dachflächen  
Alle Dachflächen sind mit Ton- oder Bondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken.  
Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

### Abwägung

Es wird empfohlen, zum Bauantrag oder Antrag auf Vorbescheid eine schalltechnische Untersuchung eines zweifachtonigen Sachverständigen i. S. v. § 26 BImSchG vorzulegen. Diese sollte nachweisen, daß das Emissionsverhalten des Betriebes für die Betriebsgrundstücke selbst und sonstige schutzverträglicher Nutzungen in der Umgebung verträglich ist und die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden.

7.

### **Immissionsschutz**

Die Festsetzungen unter Ziffer 7 beziehen sich nur auf das Mischgebiet (MI)

a) Luftreinhaltung

Unzulässig sind Anlagen, die nach den §§ 4 und 19 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen oder Lösemittel im Sinne der VDI-Richtlinie 2280 emittieren.

b) Lärmschutz

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

tagsüber 60 dB(A)/m<sup>2</sup>

nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup>

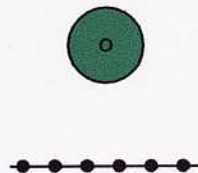
überschreitet.

### Hinweise

Es wird empfohlen, zum Bauantrag oder Antrag auf Vorbescheid eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen i. S.v. § 26 BImSchG vorzulegen. Diese sollte nachweisen, daß das Emissionsverhalten des Betriebes für das Betriebsgrundstück selbst und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in der Umgebung verträglich ist und die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden.

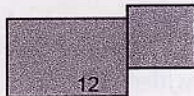


5



8. **Einfriedungen**  
Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,00 m beschränkt.
9. **Maßzahl in Metern, z.B. 5,00 m**
10. **Abstandsflächen**  
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art.7 Abs. 1 Satz 1 letzter Halbsatz)
11. **Verkehrsflächen**
  - 11.1 öffentliche Verkehrsfläche
  - 11.2 öffentliche Verkehrsfläche – Fußweg
  - 11.2 Verkehrsflächenbegrenzungslinie
12. **Lagern, Abstellen**  
Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autos und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.  
Die Aufstellung von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist nicht zulässig.
13. **Bodenversiegelung**  
Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.
14. **Grünordnung**
  - 14.1 Pflanzgebot:  
pro 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum und je 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch zu pflanzen.
  - 14.2 bestehender Baum
15. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**  
(zwischen WA und MI)

## B) Hinweise



899

1. bestehende Flurstücksgrenzen
2. bestehende Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer
3. Flurstücksnummer
4. Pflanzabstände  
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
5. Satzungen der Gemeinde  
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wessobrunn in der jeweils aktuellen Fassung ist auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gültig.
6. Bodendenkmäler  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich zu melden.
7. Erforderliche Kabelverteilerschränke sollen vorderfrontbündig in die Einfriedungen eingebaut werden, um Behinderungen im Gehwegbereich oder Verkehrsraum – besonders im Winter – auszuschließen.

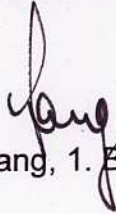
**Der bisherige Bebauungsplan  
Templhof in der Fassung vom  
02.05.1978 wird einschließlich aller  
seiner Festsetzungen aufgehoben.**



## Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß am 19.11.2001
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)  
vom 29.4.03 bis 17.6.03
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)  
vom 29.4.03 bis 17.6.03
4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)  
vom 07.10.03 bis 14.11.03
5. Satzungsbeschluß am 15.12.03 (§ 10 BauGB)

Wessobrunn, 15.1.04

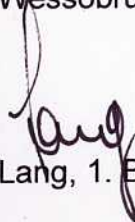


Lang, 1. Bürgermeisterin



6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 8.2.05 (§ 10 BauGB)  
bis 11.3.05 bzw. am
7. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 08.02.05

Wessobrunn, 08.02.05



Lang, 1. Bürgermeisterin

