

# EINFACHER BEBAUUNGSPLAN "MISCHGEBIET GUGGENBERG"

## EINFACHER BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS "MISCHGEBIET GUGGENBERG" DER GEMEINDE WESSOBRUNN ORTSTEIL FORST

Das Gebiet umfasst die Flur Nummern: 1035Teill., 1039Teill., 1099, 1101Teill., 1107, 1107/1, 1107/2Teill. und 1110Teill..

**Präambel**  
Die Gemeinde Wessobrunn erlässt aufgrund § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

### I. FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### MI Mischgebiet

- 1.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit Flächen für Landwirtschaft festgesetzt.  
1.2 Die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 7 und 8, sowie Abs. 3 Bay.NVO sind nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen:  
Je vollendete 375 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in Wohngebäuden eine Wohneinheit zulässig. Hausgruppen sind nicht zugelassen.  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf drei festgesetzt.  
Als Grundstücksfläche gilt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches.

#### HINWEIS:

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

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (blau)

- 3.1 Zulässig sind nur Einzelhäuser

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

#### 4. Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsfläche

- 4.1 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen

#### 5. Grünflächen

- Landwirtschaftliche Fläche
- Fläche Wald
- Privatfläche offenporig

#### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- verbindliche Firstrichtung
- verbindliche Maße in Metern, hier z.B 5,0m

#### 7. Gestalterische Festsetzungen

- 7.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.  
7.2 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist.  
7.3 Bei Um- und Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der Hofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, dass eine optische Gliederung in Wohnteil und (ehem.) Tennenteil ablesbar bleibt. Das heißt, zwischen 50% und 75% des Obergeschosses müssen traufseitig mit einem Holzmantel in senkrechter Anbringung verkleidet sein. Das Obergeschoss der Giebelseite und Giebeldreieck der (ehem.) Tenseite ist ebenfalls mit einem Holzmantel zu versehen. Die bestehenden Firstrichtungen sind beizubehalten.  
7.4 Es sind nur Satteldächer zulässig.  
Bei untergeordneten, erdgeschossigen, an das Hauptgebäude angebauten Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, sind auch Pultdächer zulässig.  
7.5 Die Gebäude sind außen mit ruhiger Struktur zu verputzen. Der Putz ist hell zu tönen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel zulässig.  
7.6 Die Dacheindeckung hat mit naturfarbenen, roten Ton- oder Betondachsteinen zu erfolgen.  
Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35 Grad Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit Satteldach und einer maximalen Außenbreite von 1,50m und einer Firshöhe von maximal 2,00m (Fensterstock - UK bis Gaubenfirst - OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben untereinander muß mindestens 1,50m betragen.  
Die Summe der Breiten dieser Gauben darf maximal 35% der davorliegenden Trauflänge betragen.  
Die Errichtung eines Anbaues in Form eines Wiederkehres an der Traufseite ist zulässig. Die Giebelseite des Wiederkehres darf max. 1/3 der Traufseite des Hauptgebäudes (ohne Dachüberstände) betragen. Der First muß mindestens 0,50m unter der Hauptfirmlinie liegen und der Wiederkehr muß mindestens 0,50m vor die Außenwand vortreten.  
7.7 Für Eingangsüberdachungen / Vorhäuser sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farbloses Glas, Dachplatten ect. zu verwenden. Betontragplatten und Glasbausteine sind nicht gestattet.

- 7.8 Garagen sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - mit geneigtem Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Holzverkleidungen auszuführen.  
Garagen müssen bei seitlicher Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 3,00m einhalten. Bei direkter Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, ist ein Mindestabstand von 5,00m einzuhalten. Freistehende, überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig. Offene überdachte Stellplätze sind an die Garage anzubauen und mit einem gemeinsamen Dach zu versehen.  
Freistehende Garagen und Nebengebäude dürfen eine maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von 3,00m i. M. nicht überschreiten.  
7.9 Die Höhe von Einfriedungen wird straßenseitig auf maximal 1,10m beschränkt. Als Einfriedung sind nur Hozzäune ohne Sockel zulässig.  
7.10 Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind als wasserdurchlässige (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster, Kiesflächen, etc.) Flächen auszubilden.

### II. HINWEISE

- bestehende Gebäude im Geltungsbereich
- 1101 Flurstücksnummern, hier z. B. 1101
- 1.600m<sup>2</sup> Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches, hier z. B. 1.600m<sup>2</sup>
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne
- nachrichtliche Übernahme einer Feldhecke, Nr. 8132-0029.011 nach Art. 13 e BayNatSchG.

Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Für das häusliche Abwasser ist eine Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung erforderlich. Auf die technischen Regeln von Kleinkläranlagen wird verwiesen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen und sind als ortsüblich zu dulden.

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

Auf die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

### III. VERFAHRENSVERMERKE

#### Einfacher Bebauungsplan "Mischgebiet Guggenberg"

|   |   |
|---|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss  | am 14.07.03   |
| 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 1 BauGB | vom 05.08.03 bis 09.09.03   |
| 3. Öffentliche Auslegung in der Zeit  | vom 16.12.03 bis 27.01.04   |
| 4. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB  | am 2.02.04  |
| Gemeinde Wessobrunn, den 05.02.04   |  |
| Herta Brigitte Lang<br>1. Bürgermeisterin   |   |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB   | am 16.11.2004   |

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung, Zöpfstraße 1 82405 Wessobrunn, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Wessobrunn, den 16.11.2004

  
Herta Brigitte Lang  
1. Bürgermeisterin

Planfertig  
ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER  
fertig: 14.07.2003  
geändert: 05.12.2003  
geändert: 05.02.2004

