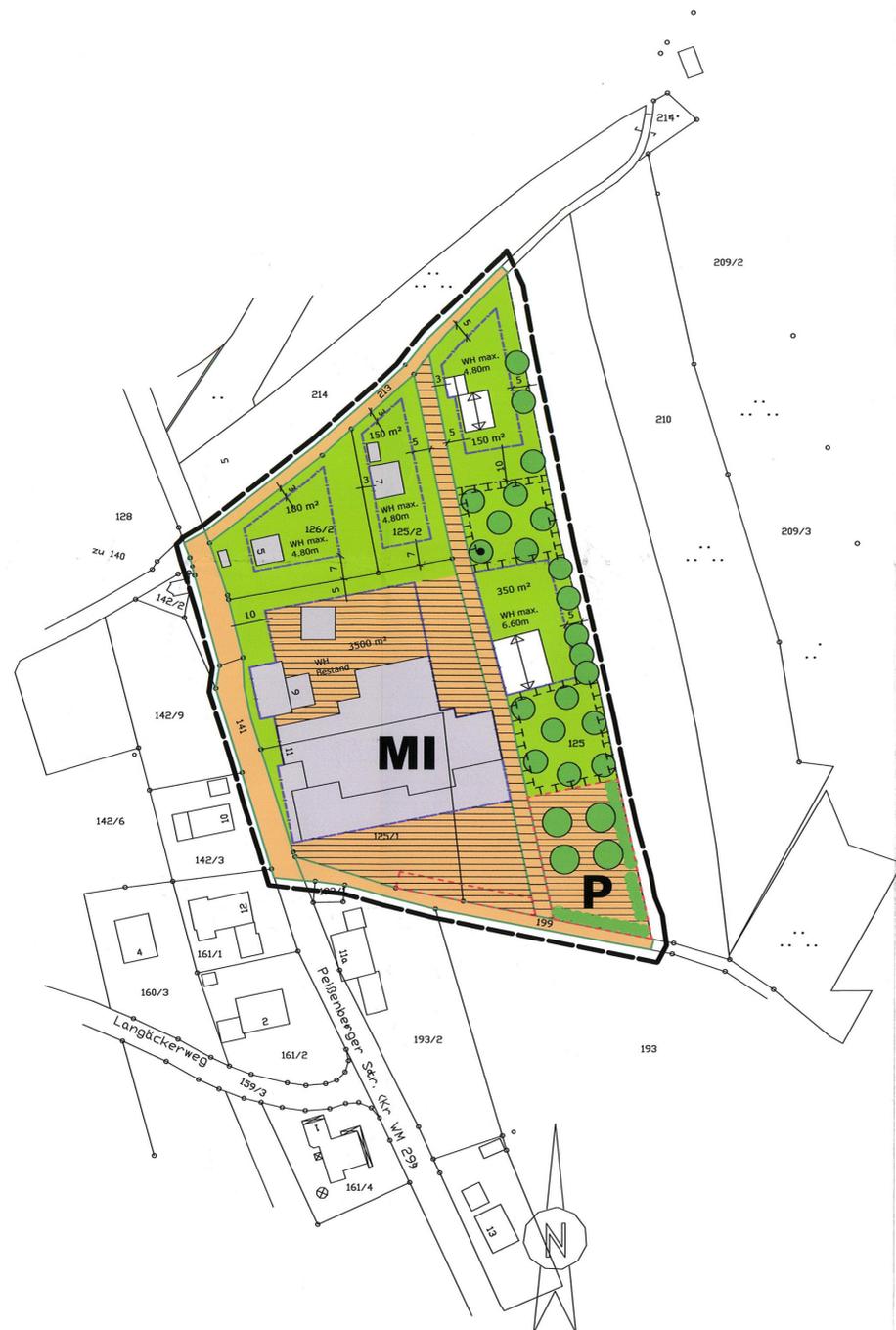


# EINFACHER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "ÖSTLICH DER PEIßENBERGERSTRASSE"



**M : 1 : 1000**

## EINFACHER BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS "MISCHGEBIET ÖSTLICH DER PEIßENBERGERSTRASSE" DER GEMEINDE WESSOBRUNN ORTSTEIL PATERZELL

Das Gebiet umfasst die Flur Nummern: 125, 125/1, 125/2, 126/2, 199 Teilf. und 213 Teilf..

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 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

- 150 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude je überbaubare Grundstücksfläche, hier 150 m<sup>2</sup>
- 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 in Wohngebäuden wird auf drei festgesetzt. Als Grundstücksfläche gilt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches.  
Gewerbliche Einheiten bleiben hiervon unberührt.

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

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (blau)
- WH max. 4,80m maximale Wandhöhe, gemessen Hangoberseitig in Gebäudemitte, von OK natürlichem Gelände bis OK Dachhaut, hier z.B. 4,80 m

- 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
- private Verkehrsfläche, offener Belag
- P Privatparkplatz

- 4.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.  
Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen

#### 5. Grünflächen

- Privates Grün
- bestehender Baum
- zu pflanzender Baum
- zu pflanzende freiwachsende Feldhecke
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausgleichsfläche: als extensive Obstwiese zu gestalten (siehe Punkt 9 der Begründung)

5.1 Die in der Planzeichnung oder den Textfestsetzungen vorgeschriebenen Baumpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.

#### 5.2 Gestaltung der privaten Baugrundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Der Versiegelungsgrad der Stellplätze und Wege ist möglichst gering zu halten. Je 200 m<sup>2</sup> angefangener Fläche jedes neuen Bauraumes ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

In der Planzeichnung ist ein Vorschlag für die Standorte der zu pflanzenden Bäume gemacht. Je nach der individuellen Gestaltung der Gärten können die Baumstandorte verschoben werden.

Unter den Hinweisen ist eine Liste der empfohlenen Baumarten aufgeführt. Die Mindestpflanzgröße für Bäume beträgt: Hochstamm oder Stammbusch STU 16 - 18 Obstbäume als Hochstamm

Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

#### 5.3 Gestaltung der zusätzlichen Stellplätze für den Landgasthof

Die Stellplätze sind mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Je 7 Stellplätzen ist ein Baum zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße für Bäume beträgt: Hochstamm oder Stammbusch STU 16 - 18

Am Ostrand und am Südrand des Parkplatzes ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen Laubbäumen und Wildsträuchern zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße für Bäume und Sträucher beträgt: Hochstamm oder Stammbusch STU 12-14 Sträucher: v. Str. 60-100

5.4 Baumscheiben  
Baumscheiben sind als Vegetationsflächen, Pflaster mit Grasfugen oder Flächen mit wassergebundenem Belag auszubilden. Es ist darauf zu achten, daß der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.

5.5 Stellplätze, Wege  
Stellplatzflächen und Wege dürfen nur in versickerungsfähigem Belägen ausgeführt werden (z.B. Großpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke)

5.6 Einfriedungen  
Einfriedungen sind nur zulässig als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung.

5.7 Wasservirtschaftliche Festsetzungen (Oberflächenentwässerung)  
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über Versickerungsflächen oder Sickergruben oder -schächte breitflächig dem Untergrund zuzuführen.

#### 5.8 Ausgleichsfläche

Die Größe der ökologischen Ausgleichsflächen wird festgelegt auf 661 m<sup>2</sup>.

Ausgangszustand: Die für den Ausgleich vorgesehenen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich durch Grünland genutzt.

Maßnahmen: Es wird eine Obstwiese gepflanzt. Die Bodenschicht wird abgemagert. In die Bodenschicht werden diverse Strukturelemente eingebracht (s. Punkt 9 der Begründung).

Entwicklungsziel: Das Entwicklungsziel der Obstwiesen ist jeweils eine Streuobstwiese.

#### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
- verbindliche Firstrichtung
- verbindliche Maße in Metern, hier z.B. 5,0m
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Parkplätze

#### 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 Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei untergeordneten, erdgeschossigen, an das Hauptgebäude angebauten Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, sind auch Pultdächer zulässig.
- 7.4 Die Gebäude sind außen mit ruhiger Struktur zu verputzen. Der Putz ist hell zu tönen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel zulässig.
- 7.5 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 Firsthöhe 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 Hauptfirstrichtung liegen und der Wiederkehr muß mindestens 0,50m vor die Außenwand vortreten.

7.6 Für Eingangsüberdachungen / Vorhüsel sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farbloses Glas, Dachplatten ect. zu verwenden. Betontragplatten und Glasbausteine sind nicht gestattet.

7.7 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 maximale zulässige traufseitige Wandhöhe von 3,00m i. M. nicht überschreiten.

7.8 Die Höhe von Einfriedungen wird straßenseitig auf maximal 1,10m beschränkt. Als Einfriedung sind nur Hozzäune ohne Sockel zulässig.

7.9 Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind als wasserdurchlässige (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster, Kiesflächen, etc.) Flächen auszubilden.

#### II. HINWEISE

- bestehende Gebäude im Geltungsbereich
- 199 Flurstücksnummern, hier z. B. 199
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze

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.

#### Hinweise zur Grünordnung

Bei der Bepflanzung der Grundstücke wird die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Betula verrucosa - Sandbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Juglans regia - Walnuß
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Tilia cordata - Winterlinde

Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartrieگل
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Rosa i.S. - Wildrosen
- Sambucus nigra - Holunder

#### 2. Gestaltung der privaten Baugrundstücke

Die privaten Baugrundstücke sollten möglichst offen in die Landschaft übergehen. Auf Einzäunungen sollte nach Möglichkeit verzichtet werden, ebenso wie auf Hecken oder sonstige geschlossene Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen. Wünschenswerte Gestaltung ist eine Wiese mit Obstbäumen für eine optimale dörfliche Gestaltung am Ortsrand.

#### 3. Gestaltung der zusätzlichen Stellplätze für den Landgasthof

Die zusätzlichen Stellplätze werden mit Baumpflanzungen zwischen den Stellplatzgruppen bepflanzt. Am Ostrand und am Südrand ist im Übergang zur Landschaft eine freiwachsende Feldhecke aus heimischen Bäumen und Wildsträuchern geplant.

4. Bei den geplanten Wohnhäusern im Osten des Plangebietes wird der Einbau von Sonnenkollektoren und/oder Wärmepumpen empfohlen.

### III. VERFAHRENSVERMERKE

#### Einfacher Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "ÖSTLICH DER PEIßENBERGERSTRASSE"

1. Aufstellungsbeschluss	am 13.12.2004
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 1 BauGB	vom 25.02.2005 bis 31.03.2005
3. Öffentliche Auslegung in der Zeit	vom 15.07.2005 bis 16.08.2005
4. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am 29.08.2005

Gemeinde Wessobrunn, den 31.10.2005  
Hertha-Brigitte Lang  
1. Bürgermeisterin



5. Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB  
am 03.11.2005  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Wessobrunn, 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.

Gemeinde Wessobrunn, den 02.11.2005  
Hertha-Brigitte Lang  
1. Bürgermeisterin



Planfertig:  
ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER  
fertig: 15.11.2005  
geändert: 30.06.2005  
geändert: 13.09.2005

Grünordnung  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
GOSLICH