



**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.05.2022
- Billigung des Planentwurfs i. d. F. v. 31.05.2022 am 31.05.2022
- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.06.2022
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.06. bis 18.07.2022
- Behandlung der Anregungen und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat am 26.07.2022
- Satzungsbeschluss am 26.07.2022.

Wessobrunn, den 21.09.2022

Georg Guggemos  
1. Bürgermeister

Wessobrunn, den 21.09.2022

Georg Guggemos  
1. Bürgermeister

Wessobrunn, den 22.09.2022

Georg Guggemos  
1. Bürgermeister

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
"Templhoffeld", Gemeinde Wessobrunn**

**Präambel**

Aufgrund der §§ 2, 10 und 13a des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, - das Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 799, BayRS 2020-1-14), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 ist, - der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 geändert worden ist, - der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, - der **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und - des **Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

erlässt die Gemeinde Wessobrunn folgenden  
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

**als Satzung.**

**Festsetzungen durch Planzeichen und Text**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
  - Der Geltungsbereich wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO festgelegten Ausnahmen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
  - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks beträgt **0,32**. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden.
  - Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Parzellen 04 bis 12 dürfen die gemäß des Planzeichens Ziffer 5.1 festgesetzten privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) nicht mit einbezogen werden.
  - Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch Terrassen, Balkone und Außenterrassen um 30 m² pro Grundstück überschritten werden.
  - Es sind maximal **zwei Vollgeschosse** zulässig.
  - Es sind maximal pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte **2 Wohneinheiten** zulässig.
  - Die maximal zulässige traufseitige, **seitliche Wandhöhe (WH)** beträgt **6,20 m**. Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen OK FFB auf der Talseite bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK FFB ist so zu situieren, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen in m ÜNN um nicht mehr als 20cm überschritten werden.

— Nummerierung des Baufensters  
— Bezugshöhe für die OK FFB in m ÜNN

**1.3 Baugrenzen, Firstrichtung, Grundstücksgröße**

— Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenze**)

— Verbindliche Maße, Angabe in Meter

1.3.3 Es sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. Es gilt im gesamten Geltungsbereich die **offene Bauweise**.

**1.4 Gestaltungsvorschriften**

- 1.4.1 Baukörpergrundform:** Die Baukörper sind in einer **rechteckigen Grundform** zu errichten, wobei der Giebel an der kurzen Seite auszurichten ist (Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite längere Seite (Traufseite) 1/5 größer, als schmalere Seite). Doppelhäuser sind in gleicher Flucht bzw. gleichlaufendem First auszuführen.
- 1.4.2 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als gleichseitiges Satteldach** auszubilden. Es sind Dachneigungen zwischen 20-26° zulässig. Die Dächer von Nebengebäuden sind auch als Flachdach zulässig. Bei an das Haupthaus angebaute Nebengebäude ist zudem ein Pultdach zulässig. Flach- und Pultdächer dürfen eine Dachneigung von max. 10° nicht überschreiten.
- 1.4.3 Der Dachüberstand für Hauptgebäude hat am Giebel mind. 0,80m bis max. 1,20m und an der Traufe mind. 0,80 bis max. 1,00m zu betragen.**
- 1.4.4 Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Anbaus in Form einer Widerkehr oder eines Zwerggiebels an einer Dachseite möglich.** Bei Doppelhäusern sind diese gemeinsam auszuführen. Die Wandbreite der Giebelseite der Widerkehr/des Zwerggiebels darf max. 1/3 der Wandlänge an der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Der First von Widerkehr/Zwerggiebeln muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Das Dach der Widerkehr/Zwerggiebel ist mit gleicher Neigung wie das des Hauptgebäudes auszubilden (vgl. Hinweis Nr. 5).
- 1.4.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.**
- 1.4.6 Als Farbe für Dacheindeckungen sind rot, braun und anthrazit zulässig.**
- 1.4.7 Für Flach- und Pultdächer an Nebengebäuden ist eine Dachbegrünung zulässig.** Die Anbringung von **Solar- und Photovoltaikanlagen** auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind auf der Dachhaut aufliegend einzubauen. Eine Aufänderung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 1.4.8 Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich verputzte Fassaden mit hellen Farbenstrichen (weiß, hellbeige) zulässig.** Eine Verkleidung der Fassade mit Holz (naturbelassen, braun), sowie eine Holzauweisse ist zugelassen. Ausgeschossen bleiben Rundholzlockhäuser.
- 1.4.9 Die Höhe der Einfriedungen wird auf eine Höhe von max. 1,20 m beschränkt.** Einfriedungen sind ohne geschlossenen Sockel so auszuführen, dass sie in Bodennähe für Kleintiere durchgängig sind. Ausnahmen bilden dabei Hochborde, die zur Führung des Oberflächenwassers in die Entwässerungseinrichtungen erforderlich sind. Giebionen sind als Einfriedung ausgeschlossen.

**2. Verkehrsflächen**

2.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie sowie mit Wendehammer für Pkw und Lkw bis 10,00 m Länge. Im Zuge der Erschließungsplanung hat eine Gliederung mit Straßenbäumen der Liste 5.4 (1) zu erfolgen.

**3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

3.1 **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (überdacht und nicht überdacht) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; Entlang der Erschließungsstraße ist dabei ein Abstand zwischen Baukörper und Straßenbegrenzungslinie von mind. 1,50 m einzuhalten. Zudem ist vor Garagen ein **Stauraum** von mind. 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

3.2 Die Errichtung von **Mobilfunkmasten** ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (sowohl freistehend als auch als Dachaufbau) unzulässig.

**4. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

4.1 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses: **Rückhaltebecken** zur Sammlung und Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Die genaue Abgrenzung kann von der Darstellung in der Planzeichnung geringfügig abweichen. Die detaillierte Ausführung erfolgt mit der Erschließungsplanung.

**5. Grünordnung**

- 5.1 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung:** Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und flächig mit Gehölzen der Liste 5.4 zu bepflanzen. Bis auf notwendige bauliche Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses wie Hangwasserbeseitigung (z.B. Winkelstützwand oder Modellierung- Ausführung gemäß Entwässerungsplanung) sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.
- 5.2 Öffentliche Grünfläche im Bereich des Retentionsbeckens:** Die Flächen sind mit einer artenreichen, autochthonen Wiesenummischung (Kräuteranteil mind. 20% anzusetzen und extensiv zu pflegen)
- 5.3 Öffentliche Grünfläche Straßenbegleitgrün**

**5.4 Pflanzenlisten mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten:** Für öffentliche Grünflächen sowie für Baumpflanzungen im privaten Bereich sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (mit Angabe der Mindestqualität)

- (1) Bäume II. Ordnung (SHJ 12-14)**
- |                               |           |                           |                         |
|-------------------------------|-----------|---------------------------|-------------------------|
| <i>Acer campestre</i>         | Feldahorn | <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel        |
| <i>Carpinus betulus</i> i. S. | Hainbuche | <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Prunus avium</i>           | Kirsche   | <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                 |
| <i>Sorbus aucuparia</i>       | Eberesche | <i>Rosa canina</i>        | Hundsrose               |
|                               |           | <i>Salix caprea</i>       | Sal-Weide               |
|                               |           | <i>Taxus baccata</i>      | Gemeine Eibe            |
- (2) Empfohlene Sträucher (Heister H 125/150)**
- |                            |                          |                           |                         |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|
| <i>Amelanchier ovalis</i>  | Felsenbirne              | <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel        |
| <i>Corylus avellana</i>    | Hazelnuß                 | <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffeliger Weißdorn | <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                 |
| <i>Ribes alpinum</i>       | Alpen-Johannisbeere      | <i>Rosa canina</i>        | Hundsrose               |
| <i>Rosa arvensis</i>       | Feldrose                 | <i>Salix caprea</i>       | Sal-Weide               |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Schwarzer Holunder       | <i>Taxus baccata</i>      | Gemeine Eibe            |
| <i>Viburnum lantana</i>    | Wolliger Schneeball      |                           |                         |
- Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildobst, Wildsträuchern und Wildrosen.

- 5.5 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie gelb- und rotlaubige Gehölze.**
- 5.6 Die ungebauten Flächen des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baugrenzen), die nicht als Terrassen- oder Wengflächen, sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind pro 250 m² Grundstücksfläche - mindestens 1 Laubbäum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume (Qualität Hoch- oder Halbstamm) sowie - mindestens 3 Sträucher (Qualität Heister) aus den Listen der Ziffer 5.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.**
- 5.7 Der Verriegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasenplattensteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.**
- 5.8 Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder -arme Kies- oder Splittbeete unzulässig. Struktur- und florienreiche Steingartenanlagen (z.B. Alpinum) sind von der Festssetzung nicht betroffen.**

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

6.1 **Artenschutzrechtliche Belange:** Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Lampen zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

**7. Aufschüttungen und Abgrabungen**

7.1 **Abgrabungen und Aufschüttungen** sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Im Baugebiet sind Höhenansprünge landschaftsgerecht durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Die Modellierung ist auf den Geländeverlauf der benachbarten Grundstücke sowie auf die Erschließung abzustimmen. Stützmauern sind mit Flussbausteinen, als Natursteinmauer oder Gabionen mit Flussschotter auszubilden.

**8. Sonstige Planzeichen**

8.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

**9. Nachrichtliche Übernahmen**

- Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Wessobrunn in jeweils gültiger Fassung.
- Es gilt die Satzung für die Wasserabgabensatzung der Gemeinde Wessobrunn in jeweils gültiger Fassung.

**Hinweise durch Planzeichen und Text**

- Auszug aus der Digitalen Flurkarte mit Angabe von Flurgrenzen /-nummern sowie des Gebäudebestands
- geplante Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Stülung der Baukörper)
- Höhenpunkte, gemäß Vermessungsplan
- neue Grundstücksgrenze geplant
- Beispielhafter Grundriss einer Widerkehr (links) sowie eines Zwerggiebels (rechts)
- Bodendenkmäler:** Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem gegenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalmutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalleiststellung geprüft.
- Vorsorgender Bodenschutz:** Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verödung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBSchöV zu verwerten. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- Altlasten:** Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mittlungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefverwurzelnden Bäumen freizuhalten.
- Niederschlagswasser:** Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt mittels Rückhaltung auf den einzelnen Baugrundstücken. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch ein Baugrundgutachten nachgewiesen (CRYSTAL GEOTECHNIK; 02.07.2021). Das gering verschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen. Unterirdische, zentrale Versickerungsanlagen, z. B. Rigolenysteme, sind nur nach geeigneter Vorreinigung zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
- Alle Bauvorhaben sind gegen möglicher Weise auftretendes Hang-, Schicht- und Grundwasser zu sichern; Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden. Ggf. ist es aufgrund der Topographie und der Bodenverhältnisse erforderlich, das Gebäude über eine oder zwei Stufen zu erschließen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt den jeweiligen Bauherren. Sollte während der Bauphase Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.
- Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:** Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerreingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Abwasser:** Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine herzustellende Druckleitung mit Anschluss in die bestehende Kläranlage Paterzell- Schichten im Zuge der Erschließungsplanung.

Gemeinde Wessobrunn  
Landkreis Weilheim-Schongau

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Templhoffeld" gemäß § 13b BauGB**

**Planung Städtebau und Grünordnung:**  
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

Bad Kohlgrub, den 26.07.2022

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider