



# GEMEINDE WESSOBRUNN

## 1. Änderung Einbeziehungssatzung Nr. 03 „ÖSTLICHE ERWEITERUNG SCHLOSSBERGSTRASSE“

Wessobrunn, den  
geändert:  
Endfassung:

15.10.2024  
21.01.2025  
25.03.2025

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER & PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**  
An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)



Landschaftsplanerischer Teil  
**Vogl + Kloyer**  
**Landschaftsarchitekten**

Sportplatzweg 2  
82362 Weilheim  
Tel. 0881 9010074  
[mail@vogl-kloyer.de](mailto:mail@vogl-kloyer.de)



## **A) Satzung**

### **über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich an der Schloßbergstraße der Gemeinde Wessobrunn**

Die Gemeinde Wessobrunn, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 25.03.2025 aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die folgende 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 03 „Östliche Erweiterung Schloßbergstraße“ als Satzung.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 03 „Östliche Erweiterung Schloßbergstraße“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (siehe Seite 5 dieser Satzung)

#### **§ 2 In-Kraft-Treten**

Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 03 „Östliche Erweiterung Schloßbergstraße“ der Gemeinde Wessobrunn tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

## **B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Die vom Geltungsbereich erfasste Teilfläche des Flurstücks 96, Gemarkung Haid, werden in den im Zusammenhang bebauten Bereich Schloßbergstraße gemäß § 34 Abs. 4 einbezogen.
2. Innerhalb der in Nr. 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB, jedoch unter Einhaltung der folgenden Punkte:
3. Auf dem Baugrundstück ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Fläche ein heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm, Mindest pflanzgröße: Stammumfang 8/10cm (vgl. Pflanzliste unter Hinweise) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Zur Kompensation der mit der Planung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der ausgewiesenen Ausgleichsfläche drei Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Stammumfang 8/10cm.

5. Zufahrten und Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen, Asphaltflächen sind ausgeschlossen. Zur Minimierung der Flächenversiegelung sollen für Zufahrten und Stellflächen nur dauerhaft versickerungsfähige Beläge verwendet werden (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä.)
6. Einfriedungen sind als Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Diese sind sockellos auszuführen.
7. Im Geltungsbereich der Erweiterung der Einbeziehungssatzung sind landwirtschaftliche Nebengebäude sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der eingetragenen Baugrenze zugelassen
8. Das Niederschlagswasser ist über Mulde-Rigolen-Systeme auf dem Grundstück zu versickern. Sofern das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, kann ggf. gedrosselt in das nahegelegene Oberflächenwasser eingeleitet werden.
9. Die nicht geänderten textlichen Festsetzungen bleiben rechtswirksam.

## C) HINWEISE

1. Empfohlene heimische und standortgerechte Gehölzarten:

### Bäume 2. Ordnung (Mittelkronige Bäume)

Birke	Betula pendula
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

### Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Holz-Birne	Pyrus communis
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Sal-Weide	Salix caprea ('mas')
Korb-Weide	Salix viminalis
Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme	

### Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Gewöhnliche	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

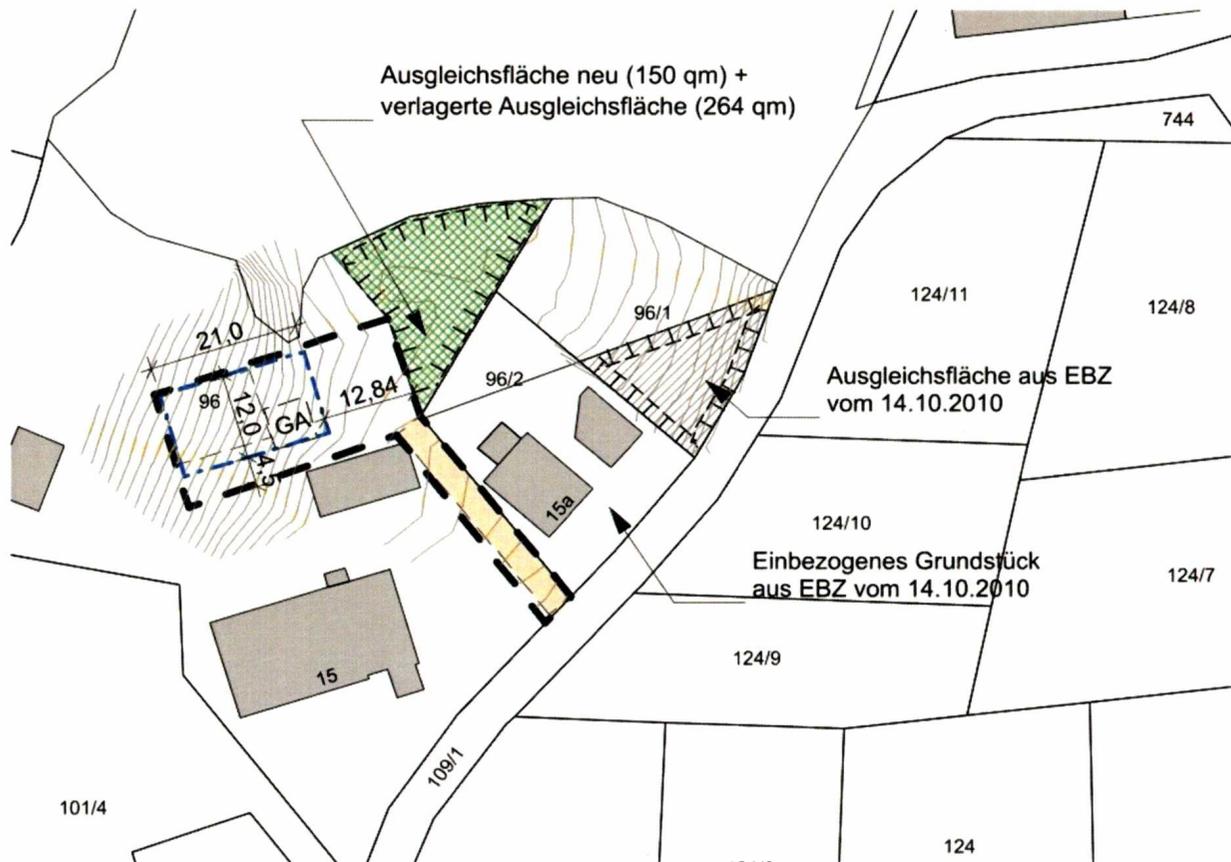
Weißdorn	Crataegus monogyna, laevigata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

2. Vorhandene Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.
3. Die unbebauten Grundstücksflächen und alle Pflanzungen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind ordnungsgemäß zu gestalten, zu pflegen und zu unterhalten sowie bei Bedarf nachzupflanzen, sofern sie nicht als Geh- und Fahrfläche sowie als Terrasse oder Stellplatz benötigt werden (hierzu zählen auch Flächen über Tiefgaragen).
4. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Der Fundplatz ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).
5. Um das Baugebiet schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden und sind durch die Besitzer bzw. Anwohner bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entschädigungslos zu dulden. Dies gilt auch für nicht auf-schiebbare Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen sowie während der Erntezeit nach 22 Uhr.
6. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
7. Auf die Satzung über die Errichtung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
8. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREN GW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
9. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse ist die Nutzung von Beleuchtungen im Freien auf ein Minimum zu reduzieren (z.B. Nachtabstaltung, keine Verwendung von Himmelsstrahlern) sowie so zu gestalten, dass Tiere möglichst nicht gestört und geschädigt werden können (z.B. Verwendung „insektenfreundlicher“ Leuchtmittel mit gelbem oder UV-

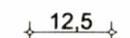
freiem Licht, dichte/geschlossene, langlebige Gehäuse, in die keine Insekten gelangen können).

10. Freiflächengestaltungspläne

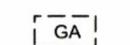
Auf das Merkblatt des Landratsamtes Weilheim-Schongau – Informationen für Freiflächengestaltungspläne – wird hingewiesen und ist bei der Baueingabe zu beachten.



### Festsetzung durch Planzeichen:

-  Geltungsbereich des Einbeziehungsbereich
-  Baugrenze
-  Grundstückszufahrt
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsfläche)
-  12,5 verbindliche Maße in Metern

### Hinweise:

- 13/2 bestehende Fl.Nr.
-  bestehende Gebäude
-  Garagenbaukörper Standort vorgeschlagen
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsfläche) hier Ausgleichsfläche aus EBZ vom 14.10.2010

## VERFAHRENVERMERKE

Gemeinde Wessobrunn

### 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 03 „Östliche Erweiterung Schloßberg- straße“



1. Der Gemeinderat Wessobrunn hat in der Sitzung vom 25.07.2023 die Aufstellung der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 03 „Östliche Erweiterung Schloßbergstraße“ beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.10.2024 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2024 bis 02.12.2024 beteiligt.

4. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.01.2025 wurde die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.01.2025 bis 28.02.2025 beteiligt.

5. Die Gemeinde Wessobrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.03.2025 die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 03 „Östliche Erweiterung Schloßbergstraße“ in der Fassung vom 25.03.2025 als Satzung beschlossen.

Wessobrunn, den 16. April 2025...

  
Georg Guggemos  
Erster Bürgermeister



6. Ausfertigung  
Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 03 „Östliche Erweiterung Schloßbergstraße“ in der Fassung vom 25.03.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 25.03.2025 zu Grunde lag.

Wessobrunn, den 16. April 2025.....

  
Georg Guggemos  
Erster Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 03 „Östliche Erweiterung Schloßbergstraße“ wurde am 15. April 2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit in Kraft getreten.

Wessobrunn, den 16. April 2025.....

  
Georg Guggemos  
Erster Bürgermeister

