



# TEMPLHOF - OST

Gemeinde Wessobrunn  
Gemarkung Forst

**A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen**

- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen (vorgesehene Bepflanzung zwingend)
- Baugrenzen
- offene Bauweise
- Teilbarkeit der Grundstücke und Gebäude für Doppelhausbebauung
- nur Einzelhäuser zulässig, ausgen. bei II T auch Doppelhäuser
- Hauptfirstrichtung
- Wahlmöglichkeit der Firstrichtung
- Maßzahlen in Meter
- Sichtdreieck
- Eingrünung, Bepflanzung
- Ortsrandeingrünung mit zwingender Bepflanzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Haustypen)
- zwingend Holzverschalung des Gebäudes mind. zwischen FOK-Obergeschoß und Dachstuhl auf der Süd-West- und Ostseite
- Trafostation mit Satteldach (Erdkabelzuführung 20 kV)

= Kinderspielplatz (Altersgruppe bis 12 Jahre) giftige Bepflanzung gem. MABL 21/76 untersagt!

**B) Zeichenerklärung für die Hinweise**

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Teilungsvorschlag
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- unverbilligter Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
- Garagenzufahrt
- später mögliche Anschlussplanung

**C) Festsetzungen durch Text**

- 1. Art der Nutzung**  
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Ziffer 9 BauNVO werden Gewerbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht als Ausnahme zugelassen.
- 2. Maß der Nutzung**  
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, dem zulässigen Gebäudetyp und die höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ). Als max. GFZ wird 0,4 festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen oder Grundflächenbegrenzung ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist. Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Ein Doppelhaus zählt als ein Wohngebäude.
- 3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße**  
Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt: 700 qm für ein freistehendes Einzelhaus 400 qm für eine Doppelhaushälfte.

**4. Abstandsflächen**

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Soweit die Anforderungen nach Art. 7 (5) BayBO erfüllt werden, ist eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden zulässig, sofern die Möglichkeit des Grenzbaues nach den Planfestsetzungen gegeben ist. Aus gestalterischen Gründen ist auch an der Grenzrand ein Vordachüberstand einzuplanen.

**5. Dachform (Hauptgebäude)**

Die Hauptgebäude sind mit einem 22° - 27° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dachanschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 0,8 qm Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.

**6. Sonnenkollektoren**

Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche entlang eines Ortsanges oder an der Traufe zulässig. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden. Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziff. 5 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

**7. Nebengebäude und Garagen**

Nebengebäude u. Garagen sind nur innerhalb den Baugrenzen zulässig. Die Gesamtgrundflächen der Nebengebäude und Garagen dürfen je Grundstück 60 qm nicht übersteigen; beim Doppelhaus je Grundstückshälfte max. 40 qm. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen. Garagen und Nebengebäude sind -sofern sie nicht ohnehin ins Wohnhaus integriert sind- mit flachgeneigtem Satteldach zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen. Gemeinsame Grenzgaragen -soweit zulässig- sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und in gleicher Frontgestaltung und Dachform zusammenzubauen. Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

**8. Fassaden**

Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatte sowie Ornamentsteinen. Holzverkleidungen im Wechsel zu Putz sind grundsätzlich möglich. Sie sind tlw. durch Planzeichen für die südseitigen Obergeschoße zwingend festgesetzt.

**9. Abwasserbeseitigung**

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in 3-Kammer-Ausfallgruben teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwässer sind nach DIN 4261 dem Untergrund zuzuführen.

**10. Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

**11. Lagern, Abstellen etc.**

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen, Wohnwagen, Booten sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

**12. Einfriedung**

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzzäune (Hanichelzäune, Jägerzäun etc.) mit überdeckten Säulen zulässig. Betonsockel dürfen 0,25 m Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen. Heckenhinterpflanzungen sind auf max. 20 cm über Zaunhöhe zu halten. Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehweide zulässig.

**13. Gartenflächen - Ortsrandeingrünung**

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen. Pro 300 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich zur Ortsrandeingrünung und öffentl. Bepflanzung auf dem Privatgrundstück mind. 1 Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme; Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBB) ist bei den Gehölzpflanzungen zu beachten. Das Baugebiet ist entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze mit einem gruppenartig bepflanzten Gehölzstreifen einzugrünen. Die Bepflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sicherheitsleistung) vor Erteilung der Baugenehmigung bei der östlichen und nördlichen Randzeile zu sichern. Für die Baumpflanzungen sind heimische Laubbaumarten zu verwenden.

**14. Sichtdreiecke**

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe bezogen auf Fahrbahnmittlinie freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

**Schneelasthinweis:**

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 170 kp/qm waagrechtter Grundfläche angesetzt.

**D) Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Templhof-Ost" der Gemeinde Wessobrunn**

Die Gemeinde Wessobrunn erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als

**Satzung:**

- a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt in Form einer Bürgerhaushalts-Maßnahme dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.  
Wessobrunn, den 24.2.84  
Bürgermeister
- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 9.4.84 gem. § 2 Abs. 5 BBauG am Aufstellungsverfahren beteiligt.  
Wessobrunn, den 13.4.84  
Bürgermeister
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 10.8.84 bis 20.8.84 in Wessobrunn öffentlich ausgelegt.  
Wessobrunn, den 24.10.84  
Bürgermeister
- d) Die Gemeinde Wessobrunn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.2.85 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.  
Wessobrunn, den 27.8.85  
Bürgermeister
- e) Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 19.9.85 gem. § 11 BBauG genehmigt.  
Weilheim i. OB, den 4.10.85  
I.A. Wagner  
Regierungsrat
- f) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 9.10.85 bis 3.11.85 im Rathaus Wessobrunn gem. § 2 Satz 1 BBauG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auflagen sind am 9.10.85 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.  
Wessobrunn, den 3.11.85  
Bürgermeister

**E) Hinweis:**

Eine Verletzung von Verfahren oder Formvorschriften des BBauG beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung der Genehmigung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurde.

Planfertiger:		
KREISPLANUNGSSTELLE des Landkreises Weilheim-Schongau		
Datum des Planentwurfs	Planfertiger	Planungsänderungen
23.01.1984	Hirschvogel (Hirschvogel) TA	17.7.84 H
Planbezeichnung:		
BEBAUUNGSPLAN TEMPLHOF-OST		