

TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) TEXTLICHE HINWEISE
G) ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN „HAUNSHOFEN OST II“ MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDE WIELENBACH

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

Alle wesentlichen Änderungen zum Entwurf vom 11.09.2025
sind gelb markiert

Entwurf zur erneuten Veröffentlichung im Internet und zur erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 13.10.2022

geändert am 26.06.2025

geändert am 11.09.2025

geändert am 26.02.2026



SteinbacherCONSULT
BERATENDE INGENIEURE



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

D)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
2.	Bestandteile.....	5
E)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1.	Art der baulichen Nutzung	6
2.	Maß der baulichen Nutzung	6
3.	Bauweise und Baugrenzen	8
4.	Höhenlage der Gebäude.....	8
5.	Verkehrsflächen.....	8
6.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	9
7.	Hochwasserschutz / Starkregenereignisse	10
8.	Grünordnung	10
9.	Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche).....	12
	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
10.	Abstandsflächen	16
11.	Gestaltung der Gebäude.....	16
12.	Einfriedungen	17
13.	In-Kraft-Treten	18
F)	TEXTLICHE HINWEISE	19
1.	Niederschlagswasser.....	19
2.	Grundwasser	19
3.	Abwasserentsorgung	20
4.	Wassergefährdende Stoffeinträge	20
5.	Brandschutz.....	20
6.	Müllbeseitigung.....	21
7.	Immissionsschutz	21
8.	Wärmepumpen-Systeme	21
9.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	22
10.	Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	23
11.	Fassadenbegrünung.....	23
12.	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	23
13.	Denkmalschutz	23
14.	Grenzabstand von Pflanzen bei angrenzenden Grundstücken	24

G)	ANLAGEN	25
-----------	----------------------	-----------

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wielenbach erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert worden durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) folgenden

Bebauungsplan

„Haunshofen Ost II“

als Satzung

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 13.10.2022, in der Fassung vom **26.02.2026**, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Fläche der Flurstücknummern 533, **533/3, 533/19, 533/20**, 533/21, 533/22, Teilfläche (TF) 534/1, 534/2, TF 534/3, **810, 810/5**, und 810/6 (Gemarkung Haunshofen). Der Geltungsbereich der Ausgleichsflächen umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummer 1264, Gemarkung Haunshofen.

Mit in Kraft treten des Bebauungsplanes „Haunshofen Ost II“ werden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Haunshofen Ost“, in Kraft getreten am 31.05.2011, die sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Haunshofen Ost II“ beziehen, vollständig ersetzt.

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

- A) Planzeichnung im M 1: 1.000 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1: 5.000
 - Luftbild im M 1: 5.000
 - Übersicht im M 1: 25.000
 - Ausgleichsflächen o. M.

B) Zeichenerklärung

C) Verfahrensvermerke

Teil II:

D) Allgemeine Vorschriften

E) Textliche Festsetzungen

F) Textliche Hinweise

G) Anlagen

Beigefügt zum Teil II:

H) Begründung

I) Umweltbericht

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Für das Allgemeine Wohngebiet sind die Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO-21 BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,28.

Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen

um 50 % überschritten werden.

2.2 Geschossigkeit

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Mindestgrundstücksgröße bei Gebäudetypen

Die Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte und je Reihenhauseinheit des jeweiligen Doppelhauses bzw. Reihenhauses hat mindestens 300 m² zu betragen.

Die Grundstücksgröße je Einzelhaus hat mindestens 450 m² zu betragen.

2.4 Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt folgendes:

Für Einzelhäuser sind pro Wohngebäude bei zugeordneter Grundstücksgröße folgende Wohnungen zulässig:

Größe des Grundstücks	Wohnung
450 m ² - 649 m ²	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
650 m ² - 849 m ²	max. 3 Wohnungen je Wohngebäude
850 m ² - 1.049 m ²	max. 4 Wohnungen je Wohngebäude
Ab 1.050 m ²	max. 5 Wohnungen je Wohngebäude

Darüber hinaus gilt (unabhängig von der Grundstücksgröße):

- Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.
- Bei Hausgruppen ist max. 1 Wohnung je Wohngebäude einer Hausgruppe zulässig.

3. Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es gilt im gesamten Baugebiet die offene Bauweise.

Es sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung, Teil A), festgelegt.

Zudem werden in der Planzeichnung **bedingt** überbaubare Flächen nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Eine Überbauung dieser Flächen ist nur dann zulässig, wenn die Funktionsfähigkeit und der Abstand zur Drainage sichergestellt werden kann, **oder das Drainagerohr vom Eigentümer des Grundstückes verlegt wird**. Ansonsten darf das Drainagerohr nicht überbaut werden. Die Funktionsfähigkeit des Drainagerohrs ist zu gewährleisten. Soll diese Fläche überbaut werden, ist das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.

4. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Höhenlage

Als unterer Bezugspunkt für Wandhöhen gilt die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK-RFB-EG). Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf maximal 0,30 m über dem geplanten Straßenniveau, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, liegen.

4.2 Wandhöhe

Als oberer Bezugspunkt wird die Wandhöhe gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK-RFB-EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Die maximal zulässige Wandhöhe gilt nur für den Hauptbaukörper. Dazu gehören nicht Widerkehren, Zwerch- und Quergiebel. Deren Wandhöhen ergeben sich aus der Textlichen Festsetzung, Ziffer 11.2.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung erfolgt über die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen.

6. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

Es wurde ein Entwässerungskonzept - Innere Erschließung, Ingenieurbüro Steinbacher-Consult, Stand 27.02.2025, erstellt. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Die Fläche für Regelung des Wasserabflusses, mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken, ist aus der Planzeichnung Teil A) zu entnehmen. Auf der Fläche ist ein Regenrückhaltebecken zu errichten. ~~Die genauen Maße des Regenrückhaltebeckens sind im Zuge der nächsten Planungsphase zu ermitteln.~~ Die Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet in das Regenrückhaltebecken ist zulässig. Die gekennzeichneten Flächen sind aus Gründen der Wasserwirtschaft freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind nicht zulässig.

~~Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und zurückzuhalten (z.B. in Regenwasserzisternen) und gedrosselt, mit einer maximal zulässige Drosselmenge von 1,5 l/s pro 1.000 m² bebaute Fläche in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.~~

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

7. Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

(§ 9 Abs. 1 16 BauGB)

Die Flächen zum Hochwasserschutz sind aus der Planzeichnung Teil A) zu entnehmen. Die gekennzeichneten Flächen sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind nicht zulässig. Auf die Außengebietsbetrachtung, Ingenieurbüro Steinbacher-Consult, Stand 04.03.2025, wird verwiesen.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

8. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen - Eingrünung

Die Erst-Bepflanzung auf den öffentlichen bzw. Verkehrsgrünflächen ist von der Gemeinde in der zweiten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen. Die Anzahl der Bäume aus der Planzeichnung Teil A) ist bindend, der Standort kann je nach örtlichen Gegebenheiten variieren.

8.2 Private Grünflächen – Eingrünung des Baugebietes

Die folgenden Festsetzungen beziehen sich auf die „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen“. Die Lage ist aus der Planzeichnung Teil A) zu entnehmen:

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zwei- bis dreireihige Hecke aus Strauch- und Baumpflanzungen anzupflanzen. Die Anzahl der Bäume ist bindend, der Standort kann je nach örtlichen Gegebenheiten variieren.

Die Bäume und Sträucher sind in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation, wie in der nachfolgenden Gehölzliste beschrieben, zu bepflanzen. Für die Pflanzungen dürfen nur autochthone Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste verwendet werden:

Gehölze

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher

Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea ssp. sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa ssp. spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden Hochstämme festgesetzt. Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr spätestens in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung, z. B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

8.3 Durchgrünung des Baugebietes

Je angefangene Grundstücksfläche von 300 m² ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Pflanzgebote können hierauf angerechnet werden. Für die Durchgrünung des Baugebietes sind heimische Pflanzenarten zu wählen. Die Anwendung der Pflanzliste in 8.2 wird empfohlen.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme) dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße die Höhe von 1,00 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentlichen Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatzpflanzung, z. B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Nicht überbaubare Flächen (z. B. Vorgärten, Blumenbeete und Rasenflächen), sofern diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, bewachsende Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

8.4 Flächen für die Landwirtschaft auf Fl. Nr. 810

~~Die Wiesenfläche auf Fl. Nr. 810 wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Dieser Zustand ist zu pflegen und auch dauerhaft so zu erhalten. Eine Extensivierung ist zulässig.~~

~~Da es sich hierbei um einen Drumlin handelt und das Ziel ist, diesen zu erhalten, sind Geländeänderungen und bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind im südlichen Drittel der festgesetzten Fläche bauliche Anlagen gemäß § 57 (1) Nr. 1. c) BayBO.~~

9. Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 BauGB)

Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind folgende naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

9.1 Externe Ausgleichsfläche (Flur-Nr. 1264, Gemarkung Haunshofen):

Der Ausgleich von **27.033** Wertpunkten soll auf einer Teilfläche des Flurstücks 1264, Gemarkung Haunshofen, erbracht werden.

Lage und Bestand

Die Planungsfläche grenzt direkt an eine 2024 wiederhergestellte und gut ausgestattete Streuwiese an und befindet sich innerhalb des FFH-Gebietes „Eberfinger Drumlinfeld mit Magnetsrieder Hardt und Bernrieder Filz“. In unmittelbarer Nähe (ca. 500 m) befinden sich ausgedehnte Streuwiesen- und Feuchtflächenkomplexe des Bernrieder Filzes sowie Verlandungszonen des Bergknappweihers, des Nußberger Weihers und weiteren Gewässern. Rund 1,5 km westlich befindet sich das Naturschutzgebiet Magnetsrieder Hardt. Das geplante Ökokonto besteht aus zwei Teilflächen, eine Teilfläche östlich der Straße und eine Teilfläche westlich der Straße, welche Bauerbach und Jenhausen verbindet. Der Ausgleichsbedarf von **19.012** Wertpunkten kann über die Abbuchung der insgesamt **x.xxx** m² großen Teilflächen vollständig gedeckt werden.

(xx.xxxx = Flächenangaben werden zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt)

Maßnahme

Prioritäres Ziel ist die Wiederherstellung von mageren, extensiv genutzten Offenlandlebensräumen in der Talbodenvermooring des Drumlins. Feuchte Streuwiesen und Magerrasen haben im Landkreis Weilheim-Schongau in der Vergangenheit enorme Flächenverluste erlitten. Viele Arten, die auf diesen Biotoptyp angewiesen sind, werden in der Roten Liste, als gefährdet geführt bzw. haben besonderen Schutzstatus nach Naturschutzrecht. Die auf der Fläche noch vorhandenen äußerst hochwertigen Biotopflächen (LRT 6410, 6210 und 7230) sollen durch die Maßnahme ebenfalls eine Stärkung erhalten (bessere Besonnung, größere zusammenhängende Gesamtfläche). Die Umsetzung erfolgt sukzessive angrenzend an die noch vorhandenen Streuwiesenreste.

Teilfläche östlich der Straße

Entwicklungsziel ist die Wiederherstellung einer Pfeifengrasstreuwiese (G322—GP6410, 13 WP) auf dem Großteil der Fläche als verbundener Korridor mit Magerrasensaum im Übergang zum Mineralboden. Die stark verbrachte Magerrasenböschung soll wieder zu einem regelmäßig gemähten basiphytischen Magerrasensaum (G312-GT6210; 13WP) entwickelt werden.

Die naturnahe Feuchtwaldgesellschaft im Zentrum bleibt erhalten. Im Norden soll an den Fichtenbestand des Nachbargrundstückes ein rd. 2-3 m breites Feuchtgebüsch entwickelt werden, um einen weichen Übergang zu schaffen sowie als Nährweide für Insekten (B113 – WG00BK – 12 WP). Der südliche Waldrand soll als Ringelnatterhabitat aufgewertet werden mit lichten Gebüschgruppen und Möglichkeiten für die Eiablage und Besonnung. Im Sinne der Biotopwertliste wird als Ziel ebenfalls Feuchtgebüsch angestrebt (B113 – WG00BK – 12 WP).

Teilfläche westlich der Straße

Hinsichtlich der Entwicklungsziele der westlichen Teilfläche wurden verschiedene Varianten mit dem Fachbereich Naturschutz und Forst diskutiert. Folgende Kriterien wurden als planungsrelevant herausgearbeitet:

- Aus naturschutzfachlicher Sicht hat die Wiederherstellung der ehemaligen artenreichen Streuflächen oberste Priorität aufgrund der enormen Verluste der Vergangenheit (limitierter Lebensraum für bedrohte Arten der Roten Liste) und der Begrenzung von potenziellen Wiederherstellungsflächen (Verluste teils irreversibel)
- Der Pflegeaufwand muss praktikabel sein und im Verhältnis stehen zu den naturschutzfachlichen Zielen (Lebensraum für seltene bzw. bedrohte Arten mit speziellen Ansprüchen an den Lebensraum)
- Die nördliche Teilfläche ist als Wald zu erhalten aufgrund der vorhandenen standortgerechten Naturverjüngung auf Mineralboden (Buchen, Ulmen)

Im Ergebnis ist als Ökokonto auf der westlichen Teilfläche die Wiederherstellung der ehemaligen Streuwiese im Süden (G322—GP6410, 13 WP) geplant.

Pflege

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Die Erst-Bepflanzung auf den öffentlichen bzw. Verkehrsgrünflächen ist von der Gemeinde in der zweiten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen.
- Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung, z. B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer.
- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.
- Die Ausgleichsflächen sind nach Beginn der Baugebieterschließung herzustellen und für einen Unterhaltungszeitraum von mind. 25 Jahren zu pflegen. Die Ausgleichsfläche ist so lange zu erhalten, wie der Eingriff wirkt.

Sicherung

Die Ausgleichsflächen sind nach Beginn der Baugebieterschließung herzustellen und für einen Unterhaltungszeitraum von mind. 25 Jahren zu pflegen. Die Ausgleichsfläche ist so lange zu erhalten, wie der Eingriff wirkt.

9.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Bauzeitenregelung zum Schutz von Gelegen und Jungvögeln der Brutvögel der Feldflur: Baufeldfreimachung nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende August (optimale Zeit im September/Okttober).
- Der Eingriff in das natürliche Gelände ist auf das Notwendigste zu begrenzen.
- Bauvorhaben sind an den natürlichen Geländelauf soweit es geht anzupassen.
- Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Abdeckmaterial in max. 2,5 m hohen begrünten Mieten zu lagern. Die Lagerzeit ist auf maximal 3 Jahre begrenzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

10. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Wielenbach (Abstandsflächensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Wird die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Wielenbach aufgehoben oder ausgesetzt, gelten die Vorschriften der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

11. Gestaltung der Gebäude

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

11.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig.

11.2 Dachneigung

Für Satteldächer ist eine Dachneigung von 22° - 28° zulässig.

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß.

Die Breite von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln darf nicht mehr als das 0,4-fache der traufseitigen Wandlänge des Hauptbaukörpers betragen. Die Firsthöhe von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Die Dachneigung von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln ist dem Hauptdach anzugleichen. Wintergärten, die unter der Traufhöhe des Hauptbaukörpers bleiben, können auch mit flachgeneigtem Pultdach aus Glas ausgeführt werden.

11.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Dachpfannen in naturroten Farbtönen zu erfolgen. Dachaufbauten sind unzulässig. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

11.4 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind zu verputzen und in lichten Farbtönen zu halten. Holzbauten sind auch naturbelassen zulässig. Fassadenverkleidungen aus Holz im Wechsel

zu Putz sind zulässig. Zulässig sind auch reine Holzhäuser. Es sind nur senkrechte (stehende) Fensterformate zulässig.

11.5 Sonnenkollektoren

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zur Dacheindeckung zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

11.6 Stellplätze, Garagen

Die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach ist zu beachten.

Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen; so weit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder Ähnliches gewählt werden. Die Ausführung darf nur mit wasserdurchlässigem Material erfolgen.

Stellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

11.7 Grundform

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens 1/5 länger ist als die Giebelbreite.

12. Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die Höhe der Einfriedungen sind straßenseitig maximal 1,00 m begrenzt, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Zaunoberkante. Die Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Es sind nur ortsübliche naturfarbene Holzzäune zulässig.

Einfriedungen müssen zwischen Unterkante und Geländeoberfläche einen Abstand von mindestens 0,15 m einhalten (Durchlässigkeit für Kleintiere).

13. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wielenbach den _____

Harald Mansi, 1. Bürgermeister

(Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Es wird empfohlen das unverschmutzte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne). Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über geplantem Straßenniveau wird empfohlen.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2. Grundwasser

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

3. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

4. Wassergefährdende Stoffeinträge

Bei der Aufstellung von Anlagen sind besonders auf die Anforderungen der Statik und der Auftriebssicherheit zu achten, um wassergefährdende Stoffeinträge in das Grundwasser zu verhindern. Bauwerksabdichtungen müssen bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel errichtet werden.

5. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen

dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z. B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

6. Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Landratsamt Weilheim-Schongau, abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

7. Immissionsschutz

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (28.03.2013) zu beachten.

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, Milchabholung und Tiertransporte zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

8. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s sind von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

9. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/ Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Weilheim-Schongau ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

Es liegen Anhaltspunkte für organische Moorböden (Torf) mit hoher Funktionserfüllung im Planungsbereich vor. Es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich

10. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der

Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

11. Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung des Stadtklimas, der Aufenthaltsqualität und der Gestaltung des Straßenraums wird empfohlen, straßen- oder platzseitige Außenwände ganz oder teilweise mit geeigneten Kletterpflanzen oder Fassadenbegrünungssystemen zu versehen. Dabei sind Rankhilfen und Pflanzsysteme so zu wählen, dass sie langfristig eine gesunde Entwicklung der Begrünung ermöglichen und mit der architektonischen Gestaltung des Gebäudes harmonieren.

12. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung durch energiesparende Natriumdampf-Niederlampen oder UV-arme LED-Technik und möglichst niedriger leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe wird empfohlen.

13. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur

Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit

Art 8 Abs. 2 DSchG.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

14. Grenzabstand von Pflanzen bei angrenzenden Grundstücken

Gemäß Art. 47 AGBGB kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke mit einem Mindestabstand von 0,50 m oder, falls sie über 2,00 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2,00 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gemäß Art. 48 AGBGB ist gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, mit Bäumen von mehr als 2,00 m Höhe ein Abstand von 4,00 m einzuhalten.

G) ANLAGEN

- Baugrunderkundung / Baugrundgutachten Bebauungsplan Haunshofen Ost II, Ingenieurbüro Crystal Geotechnik GmbH, Stand 23.12.2024.
- Konzept zur Außengebietswasserableitung für das geplante Baugebiet „Haunshofen Ost II“, Kurzerläuterung, Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Stand 06.05.2025.
- Entwässerungskonzept – Innere Erschließung, B-Plan Aufstellung „Haunshofen Ost II“, Erläuterung, Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Stand 27.02.2025.
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche), Bericht Nr. 225044, Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB, Stand 08.04.2025
- Geruchsgutachten, Stellungnahme zur Geruchsimmissionssituation, Ingenieurbüro Accon GmbH, Stand 18.02.2026