



# **GEMEINDE WILDSTEIG**

## **AUßENBEREICHS- SATZUNG „SCHLOSSBERG- STRAßE“**

### **TEXTTEIL**

**Schongau, den**  
Geändert  
Endfertigung

**16.02.2021**  
12.04.2022  
14.06.2022

Städtebaulicher Teil  
**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Die Gemeinde Wildsteig, Landkreis Weilheim - Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 14.06.2022 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10, 13 und § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB), 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 vorliegende Außenbereichssatzung „Schloßbergstraße“.

# **SATZUNG**

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung „Schloßbergstraße“ in der Gemeinde Wildsteig umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1814/9 sowie Teilflächen aus den Fl.-Nr. 1808, 1814, 1814/1, 1814/2, 1814/3, 1814/4, 1814/8 und der Gemarkung Wildsteig im Gemeindeteil Schloßbergstraße. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.000 m<sup>2</sup>.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem vom Architekturbüro Hörner ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung beigelegt.

## **§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 35 Abs. 6 BauGB.

## **§ 4**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude mit fremdenverkehrlichen Nutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Pro Wohngebäude sind jedoch nur max. 2 Wohnungen zulässig, ausgenommen davon ist das bestehende Gebäude auf der Fl. Nr. 1814/3. Die fremdenverkehrliche Nutzung wird auf zusätzlich max. 2 Ferienwohnungen beschränkt wobei sichergestellt sein muss, dass eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis erfolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen der geplanten Neubauten und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse.

Für die Bestandsbauten und unbebaute Grundstücke werden keine Baugrenzen festgesetzt, es gelten die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 BauGB.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

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-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

## **§ 5**

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Als Dachform sind nur Satteldächer mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zulässig.

Die Errichtung eines Quergiebels ist zulässig.

Quergiebel dürfen 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mind. 0,50 m unter dem des Hauptfirsts liegen.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximale Firsthöhe wird talseitig auf 8,70 m, die maximale Wandhöhe auf talseitig 7,00 m festgesetzt, gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes bis Oberkante Dachhaut bzw. First.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den geeigneten Dachflächen in symmetrischer Anordnung zulässig.

## **§ 6 Grünordnung**

Pflanzgebote:

Auf der Fl.Nr. 1814/1, Gemarkung Wildsteig: 2 Bäume

Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Obst- bzw. Laubbäume mit autochthoner Herkunft (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).

Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Es ist sicherzustellen, dass mindestens 20 % der genannten Flächen mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern bestanden sind (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).

## **§ 7 Hinweise**

Es wird auf die Höhenaufnahme des IB Bach hingewiesen.

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen bestehenden Regenwasserkanal.

Die Dichtigkeit als auch der Nachweis über die ausreichende Dimensionierung ist durch den Bauwerber zu erbringen.

Die vorgenannten Leistungen, wie auch der Nachweis einer rechtlichen Sicherung des bestehenden privaten Regenwasserkanals, werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch die Gemeinde mit dem Bauherren vereinbart.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

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

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV 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.

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 Gemeingebrauchs 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 TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

#### Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Betula pendula (Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Salix caprea (Salweide)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winterlinde)

Obstbäume regionaler Sorten

Pflanzqualitäten:

Hochstämme, 2 xv., StU 10-12 cm

oder Heister, verpflanzt, mind.100 - 150 cm

Obstbäume: Halb- oder Hochstamm

## **§ 8** **Inkrafttreten**

Die Außenbereichssatzung „Schloßbergstraße“ der Gemeinde Wildsteig tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Wildsteig, den

Josef Taffertshofer  
Erster Bürgermeister