

**Gemeinde Wildsteig
OT Morgenbach**



**Bebauungsplan
„In der Elle“
mit integriertem Grünordnungsplan**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN



MÜHLEGG & WEISKOPF GmbH
Beratende Ingenieure

Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Telefon 0 83 41 / 9 36 40
Telefax 0 83 41 / 93 64 28

Info@muehlegg-weiskopf.de
www.muehlegg-weiskopf.de

Gegenstand: **Bebauungsplan
„In der Elle“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Auftraggeber: **Gemeinde Wildsteig
Kirchbergstraße 20a
82409 Wildsteig**

**Tel.: 08867/912400
Fax: 08867/9124018**

**vertreten durch:
Herrn Erster Bürgermeister Josef Taffertshofer**

Auftragnehmer: **Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 0 83 41 / 93 64 -0
Fax.: 0 83 41 / 93 64 - 28
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de
www.muehlegg-weiskopf.de**

**Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Hubert Brand**

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Satzung	4
II.	Zeichnerischer Teil.....	5
III.	Textliche Festsetzungen	6
A	Rechtsgrundlagen	6
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
C	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	10
D	Hinweise	12
E	Verfahrensvermerke	16

Begründung

1	Geltungsbereich	18
2	Veranlassung und Bedarf	19
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	19
4	Lage und Bestand	20
5	Planung	22
6	Bodenordnende Maßnahmen	27
7	Grünordnerisches Konzept/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	27
8	Immissionen	29
9	Techn. Erschließung / Ver- und Entsorgung	30
10	Kartengrundlage.....	34
11	Umweltbericht (siehe gesonderte Heftung vom 11.02.2016)	

Anlage 1	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 2	Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange
Anlage 3	Baugrunderkundung Geotechnisches Büro Bosch vom 10.10.2014
Anlage 4	Geländeschnitt A - A
Anlage 5	Baugrunderkundung Geotechnisches Büro Bosch vom 16.12.2015
Anlage 6	Versickerungsberechnungen der Erschließungsplanung.

I. SATZUNG

Aufgrund

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

erlässt die Gemeinde Wildsteig folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „In der Elle“ umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 2,0 ha Teilflächen der Flur-Nrn. 170 und 171; sowie für die Ausgleichsfläche die Fl.-Nr. 290; alle Gemarkung Wildsteig. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1: 1.000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „In der Elle“ besteht aus dem vom Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 11.02.2016. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 11.02.2016 beigelegt. Der grünordnerische und naturschutzfachliche Teil wurde vom Landschaftsarchitekturbüro „LandschaftsEntwicklung & FreiraumGestaltung“, Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger, bearbeitet.

§ 3

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „In der Elle“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wildsteig, den **18. Feb. 2016**
GEMEINDE WILDSTEIG



Josef Taffertshofer, Erster Bürgermeister



II. ZEICHNERISCHER TEIL – i. d. F. vom 11.02.2016

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
im Maßstab 1 : 1 000**

- Planzeichnung

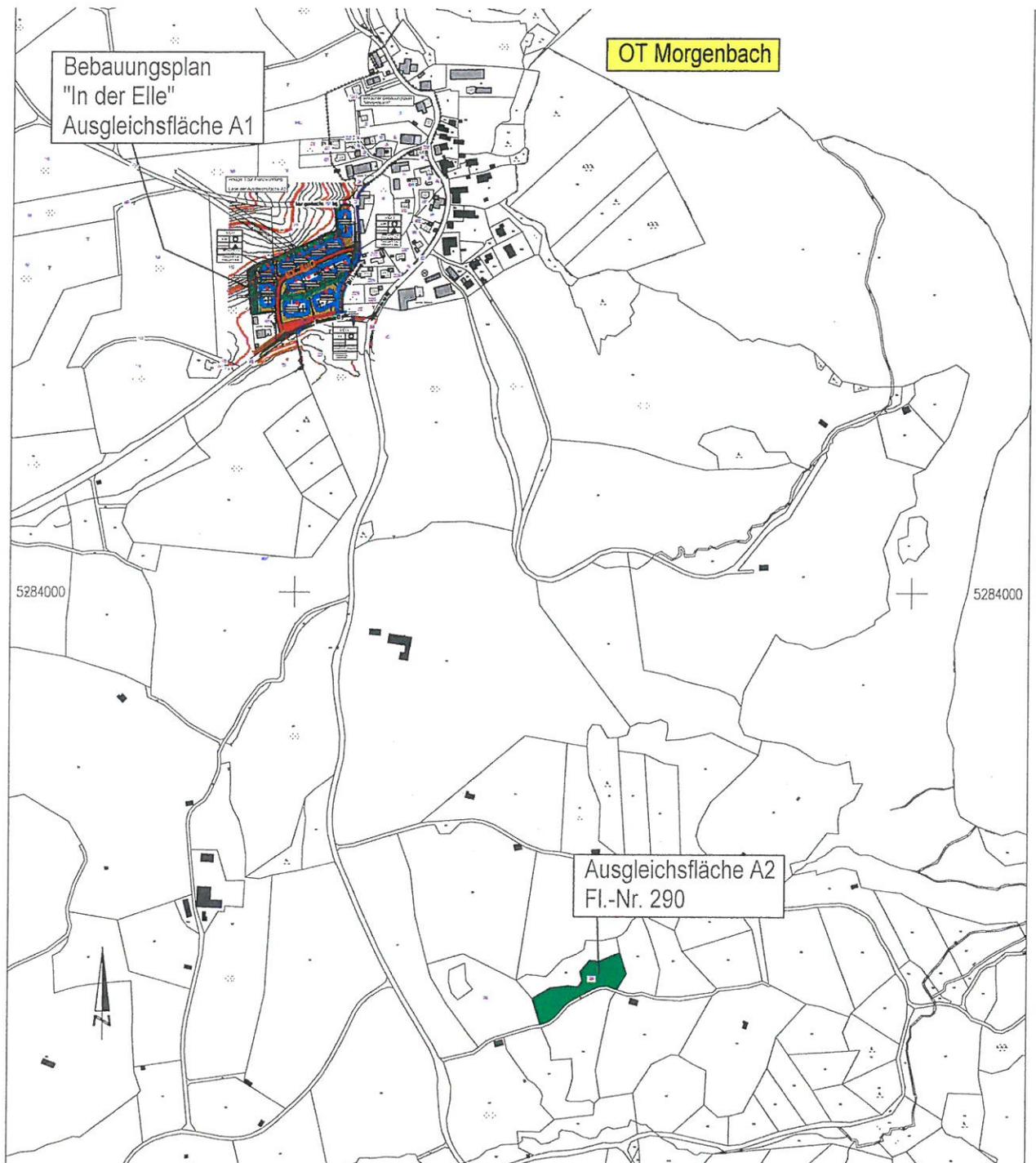
**Anlage 1 zur Planzeichnung
im Maßstab 1 : 5 000**

- Lage der Ausgleichsfläche A2

Gemeinde Wildsteig

Landkreis Weilheim-Schongau

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"In der Elle"
Anlage 1 zur Planzeichnung



Lage der
Ausgleichsfläche A2

M ca. 1 : 5000

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Mühltalweg 9
87640 Biessenhofen
Telefon 0 83 41 / 9 36 40
Telefax 0 83 41 / 93 64 28
www.muehlegg-weiskopf.de
info@muehlegg-weiskopf.de



MÜHLEGG & WEISKOPF GmbH
Beratende Ingenieure

III. Textlicher Teil

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 V vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 G vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch §3 G vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch G vom 24.04.2015 (GVBl. S. 73).
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §1 Nr. 37 der VO vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß §5 der Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB)**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im MD1 und MD2 durch Grundflächenzahl (GRZ = 0,30) und Geschossflächenzahl (GFZ = 0,6) bestimmt.
Die maximale Wandhöhe beträgt im MD1 und im MD2 talseitig 6,70m.

Als talseitige Wandhöhe wird im MD 1 und im MD 2 das Maß von der Oberkante Rohfußboden des Untergeschosses (OKRFB/UG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe beträgt im MD1 und im MD2 9,70m. Als Firsthöhe wird das Maß im MD 1 und im MD 2 von der Oberkante Rohfußboden des Untergeschosses(OKRFB/UG) bis OK Dachfirst festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe beträgt im MD 1 und im MD 2 talseitig 5,70m. Als talseitige Traufhöhe wird im MD 1 und im MD 2 das Maß von der Oberkante Rohfußboden des Untergeschosses (OKRFB/UG) bis zur Unterkante der Dachtraufe festgesetzt.

Die maximale Kniestockhöhe beträgt im MD 1 und im MD 2 bergseitig 1,90m. Als bergseitige Kniestockhöhe wird im MD 1 und im MD 2 das Maß von der Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut festgesetzt.

- 2.2 Das Maß der baulichen Nutzung im MD3 wird durch Grundflächenzahl (GRZ=0,5), Geschossflächenzahl (GFZ=0,8) und die Angabe der maximalen Wandhöhe (WH) für Wohngebäude(WH = 6,7m) und für Gewerbebauten (WH = 6,5m) bestimmt. Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt für Wohn- und Gewerbebauten 9,50m. Als WH bzw. FH wird das Maß von der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OKRFB/EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis Oberkante Dachfirst festgesetzt. Die maximale Traufhöhe beträgt im MD 3 für Wohngebäude 5,70m. Als Traufhöhe wird im MD 3 das Maß von der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OKRFB/EG) bis zur Unterkante der Dachtraufe festgesetzt.
- 2.3 Im MD1, MD2 und MD3 sind maximal zwei Vollgeschosse im Sinne des Art.83 Abs.7 BayBO zugelassen.
- 2.4 Die in der Planzeichnung und in der Satzung Nr. B 2.1 angegebenen Grundflächenzahlen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 50% überschritten werden.
- 2.5 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf max. 2 Wohnungen begrenzt. Anstelle einer Wohnung sind auch zwei Ferienappartements oder max. drei Gästezimmer zulässig, sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis gewährleistet ist. Die Anlage überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) ist nicht zugelassen.
- 2.6 Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgrößen im Hangbereich werden die privaten Flächen der Ortsrandeingrünung – mit Ausnahme der Pflanzgebotsfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches - mit zur Berechnung der Grundflächenzahlen herangezogen.
- 2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Höhe der Oberkante Rohfußboden UG im MD 1 und MD 2. bzw EG im MD 3 wird in der Planzeichnung pro Parzelle angegeben. Die in der Planzeichnung angegebenen Höhenkoten für die OK des Rohfußbodens sind mit einer Toleranz von +-25 cm einzuhalten.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Baugrenzen**
- 3.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

3.3 Im MD1 werden die maximalen Grundflächen für Wohngebäude auf 140 m² und für Garagen und Nebengebäude auf 60 m² begrenzt.
Im MD2 werden die maximalen Grundflächen für Wohngebäude auf 140 m² begrenzt. Bei Unterkellerung der Garagen werden 50 m² zusätzlich erlaubt.
Auf den Bauparzellen 1 und 7 werden die Grundflächen der Einzelhäuser auf 400m²; auf den Parzellen 12 und 13 werden die Grundflächen der Einzelhäuser auf 500m² begrenzt.

3.4 Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu berechnen. Geländeoberfläche i. S. des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ist die natürliche Geländeoberfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück.

4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Eine Grenzbebauung ist nur im Rahmen des Art.6 Abs.9 BayBO zulässig. An der Südseite der Parzelle 7 ist jede Art von Grenzbebauung unzulässig.

4.2 Bei MD1 und MD2 sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Bei MD3 und Dienstleistern sind die jeweils erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

4.3 Als Abstand der Garagen und Carports zum Straßenrand sind 6 m einzuhalten. Bei Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite parallel zum Straßenrand errichtet werden, wird ein Mindestabstand von 1,00m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

5. Sichtdreiecke

Innerhalb der in die Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art durch bauliche und nichtbauliche Anlagen über 0,90 m Höhe über Oberkante Strasse, die Anlage von Stellplätzen sowie Zu- und Ausfahrten unzulässig.

6. Landschaftspflege und Ortsbild

6.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Lagerflächen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO in landschaftsgerechter Art und Weise als Grünflächen anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten.

6.2 Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der II. Wuchsordnung aus der Empfehlungsliste unter Hinweise in der Größe Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Darstellungen gebunden. Für Sträucher gilt ebenfalls die Empfehlungsliste, wobei die heimischen Sträucher einen Anteil von mind. 80% aufweisen sollen. Eine Kombination mit dorfgerechten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig.

6.3 Der private Grünstreifen nördlich der Parzellen 12 und 13 (sowie südlich der Parzellen 8 bis 11) dient der gebietsinternen Durchgrünung und darf nur mit Obstgehölzen bepflanzt werden.

- 6.4 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.
- 6.5 Die im Mittel 5 m breiten privaten Grünflächen im Norden und die private Pflanzgebotsfläche im Westen dienen als Ortsrandeingrünung. Sie sind mit Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste (siehe D Hinweise Nr. 1.1 und 1.2) zu bepflanzen.
- 6.6 Anfallender Oberboden ist soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.
- 6.7 Für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Berechnungen im Umweltbericht ca. 6276 m² an Ausgleichsfläche erforderlich. Die Ausgleichsfläche A1 wird auf der Pflanzgebotsfläche im Geltungsbereich angelegt:

Ausgleichsfläche A1: auf Flur-Nr. 170, Gemarkung / Gemeinde Wildsteig, Teilfläche

Flächengröße: 843 m²
Derzeitiger Bestand: mehrschüriges, artenarmes Intensiv-Grünland
Entwicklungsziel: artenreiche, beerenreiche, wildobstreiche Baumhecke mit buchtigem Außenrand und ca. 2 m breitem extensivem Krautsaum

Die Ausgleichsfläche A2 wird außerhalb des Geltungsbereiches angelegt:

Ausgleichsfläche A2: auf Flur-Nr. 290, Gemarkung / Gemeinde Wildsteig, Teilfläche

Flächengröße: 4.895 m² (Gesamtflächengröße: 6.116 m²)
Derzeitiger Bestand: mehrschüriges, artenarmes Intensiv-Grünland
Entwicklungsziel: artenreiche Extensivwiese
Herstellungspflege: Ausbringung von Heudrusch aus der näheren Umgebung (Demeterbetrieb), je nach Erfolg des Ausmagerungsprozesses und je nach Entwicklung des Artenbestandes ggf. ein- oder zweimal zusätzlich zu wiederholen

Entwicklungs- und Unterhaltungspflege:
Verzicht auf Düngung und Einsatz von Herbiziden
Jährliche Mahd, Schnittzeitpunkt Ende Juli / Anfang August (je nach Witterungsverlauf); Abtransport des Mähguts

Entwicklungszeitraum: ca. 15 Jahre

Ökologischer Aufwertungsfaktor: 1,11

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1a Satz 1 BauGB dem Eingriff zugeordnet, sodass die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen sind. Die Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hat in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

7. Wasserhaushalt

- 7.1 PKW-Stellplätze sind als wasserdurchlässige Bodenbeläge (z. B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) auszuführen. Asphaltbeläge sind unzulässig.

- 7.2 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen und zu überdachen. Das auf solchen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vor seiner Ableitung entsprechend zu reinigen (z. B. durch Leichtflüssigkeitsabscheider).
- 7.3 Jeder Hausanschluss an den öffentlichen Kanal ist mit einer Rückstauklappe bzw. einer Vorrichtung zur Anhebung des Abwassers über die Rückstauenebene zu versehen unter Beachtung folgender Normen:
- DIN 1986 Teil 1-4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
 - DIN EN 752

Für die erforderlichen Rückhalteräume ist der Drosselabfluss Q_{DR} in [l/s] aus der Erschließungsplanung für das jeweilige Baugrundstück anzusetzen.

- 7.4 Der verrohrte Murgbach, der parallel verlaufende Schmutzwasserkanal und die Wasserleitung, die Versickerungsanlagen und die Sammelleitungen sind, soweit sie in privaten Grundstücken verlaufen, mittels einer Grunddienstbarkeit zu sichern.
- 7.5 Bauherren der Bauparzellen 1 bis 11 sind verpflichtet, Speicher für den Regenwasserrückhalt auf dem jeweiligen Baugrundstück einzubauen.

8. **Denkmalschutz**

Die Hinweise unter Nr. D.3 sind zu beachten.

C **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

1. **Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

1.1 Grundriss

- 1.1.1 Die Traufseite der Hauptgebäude muss um mindestens 20% länger als die Giebelseite ausgebildet werden.
- 1.1.2 Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 12,0 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet.
- 1.1.3 Quergiebel haben die für Hauptgebäude festgesetzte Wandhöhe einzuhalten. Quergiebel dürfen in der Breite die halbe Hauptgebäuelänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,3 m tiefer als der Hauptfirst liegen. Die Front des Quergiebels darf maximal 2 m vor der Außenwand des Hauptgebäudes liegen. Quergiebel sind mind. 2 m von der Giebelwand des Hauptgebäudes abzurücken.

1.2 Dächer

- 1.2.1 Dachform, Dachneigung
Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern auszuführen. Beide Satteldachhälften müssen pro Gebäude die gleiche Neigung aufweisen. Bei Wohngebäuden wird eine Dachneigung nur

von 22° bis 32°; im MD3 für Gewerbebauten eine Dachneigung nur von 15° bis 24° zugelassen.

Quergiebel müssen die gleiche Neigung wie das Hauptdach aufweisen.

Bei einhöftigen Satteldächern darf der First von der Längsachse des Gebäudes maximal 1,0m zur Bergseite hin abweichen.

1.2.2 Dachüberstand

Der Dachüberstand muß am Ortgang mit mindestens 1,0m und an der Traufe mit mindestens 0,8 m ausgeführt werden.

1.2.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegelmaterial oder Betondachsteinen in ziegelroter Farbe zu erfolgen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen.

Bei Carports sind auch bepflanzte Gründächer zulässig. Blechdeckung auf Wohngebäuden und damit zusammenhängenden Nebengebäuden ist nicht erlaubt.

1.2.4 Dachaufbauten

Stehende Gauben sind ab einer Dachneigung von 32° zugelassen.

Schleppgauben sind nicht zugelassen.

Liegende Dachfenster sind bis zu einem Glasmaß von 1,50m² zugelassen.

1.2.5 Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind möglichst zusammenhängend an Traufe oder First aus nicht reflektierendem dunklem Material einzubauen.

1.2.6 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Von der Firstrichtung kann bis zu 20° abgewichen werden.

Untergeordnete Bauteile wie Widerkehr oder Garagen können von der Firstrichtung des Hauptgebäudes abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung.

1.3 Außenwände

1.3.1 Außenwandflächen sind zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farbtöne und Sichtbeton sind unzulässig.

1.3.2 Glasflächen sind bis zu einer Größe von 2m² zulässig; ansonsten sind sie zu unterteilen.

1.4 Holzbauweise

Gebäude sind auch in Holzbauweise zulässig, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen.

2. **Einfriedungen**

2.1 Im MD1 und MD2 sind Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen nur als Zäune (senkrechte Holzprofile oder waagrechte Holzlatten), nicht höher als 1,0m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig. Haltepfosten sind in Holz- und Metallausführung zugelassen.

Zwischen den Grundstücken ist auch grüner Maschendraht, max. 1,2 m hoch, zulässig. Sockelmauern und Erdwälle sind nicht zulässig.

- 2.2 Im MD3 sind nur Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Industrie- oder Bauzäune sowie Stacheldraht sind ausdrücklich unzulässig.
- 2.3 Um Durchschlupfmöglichkeiten für wildlebende Kleintiere (z.B. Igel) zu gewährleisten, ist durchgehend oder mindestens lückenweise ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten.
- 2.4 Nadelgehölze jedweder Art sind als Grundstückseinfriedung nicht zugelassen.
- 2.5 Stellplätze und Garagenzufahrten (bis 6m hinter der Straßenbegrenzungslinie) dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.
- 2.6 Im MD1 und MD2 sind Stützmauern zugelassen. Auf der Straßenseite beträgt ihre Maximalhöhe 1m. Abgesetzte Mauern mit Maximalhöhe 1m sind möglich.
- 2.7 Sichtbare Betonflächen an Stützmauern und die Verwendung von Pflanzringen an Stelle von Stützmauern sind unzulässig.
- 2.8 Im MD2 muss das Gelände zwischen Erschließungsstraße und Wohngebäude bis auf Höhe des Erdgeschosses angefüllt werden. Abböschungen zum Untergeschoss sind auf mindestens 1/3 der Gebäudebreite vorzunehmen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen freistehend nicht größer als 0,8m x 0,6m sein. Auf den Parzellen 1, 7, 12 und 13 sind sie an gewerblich genutzten Gebäuden (nicht freistehend) bis zu einer Größe von 2,0m x 1,0m zugelassen.

D Hinweise

1. Eingrünung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Die mit „*“ gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FOVG)

1.1 Heimische Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Betula pendula	Weiß-Birke*
Fagus sylvatica^	Rot-Buche*
Quercus petraea	Trauben-Eiche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde*
Tilia cordata	Winter-Linde*

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

- 1.2 Heimische Bäume II. Ordnung:
- | | |
|------------------|----------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche* |
| Prunus avium | Vogelkirsche* |
| Prunus mahaleb | Steinweichsel |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

- 1.3 Obstgehölze:

Apfel: Jakob Fischer, Schöner von Herrnhut, Schöner von Nordhausen, Gravensteiner, Steeb's Unerreicht, Jakob Lebel, Lohrer Rambur, Zuccamaglio Renette, Zabergäurenette, Wöbers Rambur, Beutelsbacher Rambur, Signe Tillisch, Ontario, Freiherr von Berlepsch, Discovery, Alkmene, Gloster 69

Birne: Gräfin von Paris, Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Lebruns Butterbirne, Dr. Jules Gujot, Minister Dr. Lucius, Gute Graue, Gute Luise, Bosc's Flaschenbirne, Madame Verte, Conference, Harrow Sweet, Harrow Delight

Zwetschge: Katinka, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge

Pflanzgüte: Hochstamm 3 x v. m.B. StU 10-12

- 1.4 Heimische Sträucher:
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Mindestpflanzgröße: 3-5 Triebe, 60-100 cm

Bei Flächenpflanzung: Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Abstand der Reihen 1,00 m, Pflanzbedarf je Strauch: 1,50 m² Pflanzfläche

- 1.5 Grenzabstände
Die Grenzabstände von Bäumen (über 2 m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen laut Art. 48 ABGB mindestens 4 m und von Sträuchern ab 2 m Wuchshöhe mindestens 2 m. Zu nicht landwirtschaftlichen Grundstücken beträgt der Pflanzabstand für Bäume mindestens 2 m.
- 1.6 Die in der Planzeichnung dargestellten zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden hinsichtlich ihrer genauen Situierung erst mit dem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan verbindlich.

- 1.7 Den Anträgen auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der mindestens folgende Angaben enthält:
- Höhenlage der Gebäude, bezogen auf die natürliche Geländehöhe und Anschluss der öffentlichen/privaten Nachbargrundstücke
 - Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sowie deren Befestigung
 - Unterbringung der Müll- und Wertstoffbehälter
 - Standorte und Arten der vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen
 - überbaute Flächen, befestigte Flächen, Grünflächen
- 1.8 Anpflanzungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der Entwässerungsanlagen führen.
- 1.9 Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 wird hingewiesen.

2. Grundwasser / Oberflächenwasser

2.1 Grundwasser:

Während der Bodenuntersuchungen wurde in den Schurfen und Rammkernsondierungen bis in Tiefen von 6m und darunter weder Schicht- noch Grundwasser angetroffen. Im Südosten des Baugebietes wurde zwischen 6m und 8m unter GOK Schichtenwasser angetroffen.

Von den Bauherren ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasser- oder Schichtenwassereintritt im Keller- bzw. Untergeschoß zu treffen sind.

Falls beim Baugrubenaushub der Eintritt von Grund- oder Schichtenwasser eine Bauwasserhaltung erforderlich macht, ist eine wasserrechtlich Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

2.2 Oberflächenwasser:

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

Die Bauparzellen 1 bis 11 müssen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (je nach Größe der pro Grundstück versiegelten Fläche und des in der Erschließungsplanung angegebenen Drosselabflusses) treffen. Diese Rückhaltespeicher werden mit einem gedrosselten Ablauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal (KR) in der Erschließungsstraße versehen.

Auf den Parzellen 12 und 13 ist lt. Gutachten (G. Bosch, Markt Rettenbach, vom 10.10.2014) eine Niederschlagswasserversickerung gut möglich.

Gegen wild abfließendes Hangwasser müssen auf den Nordseiten der Parzellen 2 bis 6 und auf den Westseiten der Parzellen 1, 6 und 7 eigenverantwortlich Maßnahmen (kleine Mulde mit kleinem Erdwall) getroffen werden.

Die Gemeinde Wildsteig stellt an den jeweils tiefsten Geländepunkten (Südwestecken der Parzellen 1 und 7 sowie in der Nordostecke des Notweges Muldeneinlaufschächte mit Anschluss an den Regenwasserkanal her.

Die Anschlußleitungen und die zentrale Versickeranlage für den KR müssen jeweils durch Eintrag von Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

Das ergänzende Gutachten (G. Bosch, Markt Rettenbach vom 16.12.2015) und die Versickerungsberechnungen werden als Anlagen zur Begründung genommen.

Bei der Bemessung der Regenwasserbehandlungsanlagen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, des DWA

Arbeitsblatts A 138, "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFrei sowie die dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu beachten. Können die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten werden, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen!

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist zum Beispiel erforderlich, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m² eingeleitet werden soll.

2.3 Regenwassernutzungsanlagen (RWNA)

Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülungen zulässig; die für WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu bemessen. Die Regenwassernutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen.

Nach § 17, Abs. 2 TrinkwV darf keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen bestehen. Trink- und Brauchwasserleitungen müssen farblich unterschiedlich gekennzeichnet sein.

Entnahmestellen um Brauchwasserleitungen sind dauerhaft zu kennzeichnen (z. B. Hinweisschild „kein Trinkwasser“ oder durch ein entsprechendes Symbol).

2.4 Eine Entwässerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers auf Nachbargrundstücke und in öffentliche Flächen ist unzulässig. Im Zufahrtbereich oberhalb der Erschließungsstraße gelegener Grundstücke ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an die Regenrückhalteeinrichtung einzubauen.

2.5 Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbebetrieben sowie sonstigen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur entsprechend der Entwässerungssatzung erfolgen. Eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG ist zu prüfen. Die Zustimmung vorgenannter Einleitungen ist bei der Gemeinde Wildsteig bzw. in Fällen des § 58 WHG beim Landratsamt Weilheim einzuholen.

3. **Denkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten werden hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) verwiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden:

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 einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

4. Versorgungsleitungen / Freileitungen

- 4.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen nur als Erdkabel vorgesehen.
Zur Vermeidung der oberirdischen Leitungsführung durch die Telekom und Minimierung der Kosten, wird den Bauherren empfohlen, auf eigene Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung des geplanten Gebäudes bis zum öffentlichen Grund auszulegen.
- 4.2 Bei einem erhöhten Leistungsbedarf zur Stromversorgung ist an geeigneter Stelle eine Trafostation zulässig. Die Lage der Station wird dann in der Planzeichnung angegeben.
- 4.3 Kabelverteiler- und Anschlusschränke werden ortsüblich im Straßenbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.
- 4.4 Die 20 kV-Freileitung der Bayernwerk AG soll von der Querung des Morgenbacher Weges in diesen bis zur Einmündung in den Birkenweg als Kabelleitung verlegt werden. Bis zur Fertigstellung der Verkabelung hat die Freileitung Bestand. Deren beidseitige 8m breite Schutzzone ist zu beachten.
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden.

5. Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde Wildsteig und dem Landratsamt Weilheim-Schongau im Geltungsbereich nicht bekannt.

Feststellungen optischer oder organoleptischer Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind dem Landratsamt Weilheim-Schongau zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art.1 BayBodSchG). Der betroffene Aushub ist ggf. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6. Geländeauffüllungen

In den Parzellen 8 bis 11 sind Geländeauffüllungen geplant. Die einschlägigen Regelwerke, insbesondere die LAGA M 20 Stand 06.11.1997, die Bodenschutzgesetze, der Leitfaden „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ sind bei diesen Geländeauffüllungen zu beachten.

7. Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Gebäude ist eine Schneelast von 5,76 kN/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.

8. Immissionsschutz

8.1 Landwirtschaft:

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen aus den umliegenden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betriebsstellen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Sie müssen deshalb einschließlich Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, landwirtschaftlichem und Betriebsverkehr sowie Milchtransporten zu Nachtzeiten nach § 906 BGB hingenommen werden.

8.2 Verkehr:

Gleiches gilt für Lärm- und Geruchsbelästigungen, welche durch die östlich angrenzende Ortsstrasse (Birkenweg) und die neue Erschließungsstraße im Baugebiet entstehen.

8.3 Gewerbe:

Der Bestand genehmigter gewerblicher Nutzungen sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld des Gebietes darf in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften sowie ihrer Weiterentwicklung (Duldung der betriebsüblichen Emissionen einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs) nicht eingeschränkt oder gefährdet werden.

E Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 10.02.2015.

2. Frühzeitige Behördenbeteiligung / Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand durch Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange und Behörden am 07.04.2015 mit Termin zum 08.05.2015 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat durch Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 07.04.2015 bis zum 08.05.2015 stattgefunden.

3. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 26.08.2015 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.08.2015 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.09.2015 bis 21.10.2015 statt.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 22.12.2015 bis 22.01.2016 statt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand mit Anschreiben vom 15.07.2015 mit Termin zum 21.10.2015 statt. Eine Liste der beteiligten TÖB und Behörden siehe in der Begründung Anlage 2.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB fand mit Anschreiben vom 15.12.2015 mit Termin zum 22.01.2016 statt.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 11.02.2016 wurde in der Gemeinderatssitzung am 11.02.2016 gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung

Die vorgenannten Nr. 1 – Nr. 5 werden hiermit ausgefertigt:

Gemeinde Wildsteig, den 18. Feb. 2016



Josef Taffertshofer, Erster Bürgermeister



7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Wildsteig, den 19. Feb. 2016



Josef Taffertshofer, Erster Bürgermeister

