



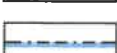
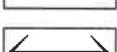







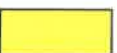





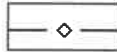



LEGENDE

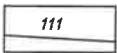

A Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2.1  Allgemeines Wohngebiet
- 2.2  Dörfliches Wohngebiet
- 2.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Hauptfirstrichtung
- 3.3  Maßzahl in Meter, z. B. 6,50 m
- 4.  Fläche für Garagen oder Carports
- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3  Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"
- 6.  Sichtdreieck
- 7.  Fläche für Ver- und Entsorgung
- 7.1  Trafostation (auf Fl.Nr. 1538/21)
- 8.  Mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Spartenträgers zu belastende Fläche
- 9.1  öffentliche Grünfläche
- 9.2  private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
- 10.  Baum, zu erhalten

B.1 Hinweise durch Planzeichen

- 1.  geplanter Baukörper, ggf. mit Bezeichnung
- 2.  vorhandene Ab-, Regen- oder Frischwasserleitung
- 3.  Höhenlinien (0,5 m-Abstand und ggf. Beschriftung) gemäß Befliegung

B.2 Nachrichtliche Übernahme

- 4.  Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- 5.  vorhandenes Gebäude

C. bis E. siehe Textteil der Satzung

Neufassung Bebauungsplan „Kirchberg Nord“

Präambel

Die Gemeinde Wildsteig erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1991, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.7.2023 (BGBl. I, S. 176); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl., S. 74) als Satzung. Dieser ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig die bisherige Fassung inklusive Erweiterungen und Änderungen.

Dieser besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 12.03.2024 (Punkte A & B)
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung vom 12.03.2024

A. Festsetzung durch Planzeichnung

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

C. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

- 1.1 Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
- 1.2 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 220 m² je Baugrundstück, wovon 35 m² ausschließlich für Terrassen zulässig sind, davon 15 m² auch für Balkone. Für eine Wohnnutzung über Garagen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis maximal 10 m² zulässig. Dachüberstände bis 1,5 m werden nicht auf die GR angerechnet.
- 1.3 Durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden. Zusätzlich darf die Gesamt-GR auf der Fl.Nr. 2225/14 um weitere max. 180 m² für die Zufahrt überschritten werden. Festgesetzte private Grünflächen dürfen bei der Berechnung der GRZ mit herangezogen werden.
- 1.4 Zulässig sind max. 3 Wohnungen je Wohngebäude, bei Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
- 1.5 Zulässig sind 2 Vollgeschosse (als (UG)+EG+DG bei Hanglage oder EG+OG bei ebener Lage).
- 1.6 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt talseitig 7,2 m, sofern das Gelände berg- und talseits an der Gebäudefassade im Durchschnitt mehr als 1,0 m Differenz aufweist, ansonsten 6,0 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom tiefsten Punkt des talseitig vorhandenen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante (OK) Dachhaut.

2. Bauliche Gestaltung

- 2.1 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Breite ist.
- 2.2 Der First muss über die Längsrichtung verlaufen.
- 2.3 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° - 30 ° zulässig. Je Gebäude sind alle Dachseiten mit derselben Neigung auszuführen.
- 2.4 Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind Pultdächer und auch Glaseindeckungen bis zu einer Größe von max. 15 m² zulässig. Die maximale Wandhöhe dieser Anbauten wird auf 3,0 m, die maximale Firsthöhe auf 3,50 m, gemessen ab OK FFB festgesetzt.
- 2.5 Negative Dacheinschnitte sowie schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Die Eindeckung von Satteldächern hat mit Dachpfannen zu erfolgen. Dachgauben bzw. Zwerchhäuser werden ausgeschlossen.
- 2.6 Es ist ein Quer- oder Zwerchgiebel je Dachseite zulässig. Diese sind mit Satteldächern derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zu versehen und dürfen nicht breiter sein als die halbe Gebäudelänge. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,3 m unter dem des Hauptdaches liegen. Für die Wandhöhe des Quergiebels wird eine Überschreitung der Wandhöhe um max. 1,0 m zugelassen.
- 2.7 Für die Dachüberstände gelten folgende Mindestmaße: 1,0 m am Ortgang; 0,8 m an der Traufe.
- 2.8 Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Es werden einheitliche, kleinteilige Dachziegel oder Betondachsteine vorgeschrieben.
- 2.9 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies ist insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung zu beachten.
- 2.10 Fassaden: Außenwände sind in Massiv- oder Holzbauweise zu erstellen. Gebäude, die in Massivbauweise errichtet werden, sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist. Glasflächen von über 2 m² sind zu unterteilen. Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig: Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche (außer Weiß), Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.
- 2.11 Solarthermie Anlagen sind auf Haupt- und Nebengebäuden auf Dachflächen zulässig. Eine Aufständigung wird mit maximal 1,0 m, gemessen rechtwinklig zur Dachhaut, zugelassen. PV-Anlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,20 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 2.12 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nur an einer Gebäudeseite zulässig. Die Böschung ist gärtnerisch zu gestalten.
- 2.13 Stützmauern sind in Naturstein oder Natursteinoptik auszuführen und bis zu einer individuellen Höhe von 1,5 m zzgl. Absturzsicherung zulässig. Untereinander gilt ein Mindestabstand von 1,5 m. Im Abstand von max. 3,0 m zur Fassade sowie zur Sicherung der Erschließung sind darüber hinaus Stützmauern mit max. 2,5 m Höhe zzgl. Absturzsicherung zulässig.

- 2.14 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Zäune aus Holz (senkrechte Holzprofile oder Holzlattenzäune) zulässig. Pfosten sind in Holz-, Granit- oder Metallausführung zulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht übersteigen und müssen ohne Sockel mit einem Bodenabstand von 10 cm ausgebildet werden. Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, etc.) sind als Einfriedung unzulässig. Zwischen Privatgrundstücken dürfen Einfriedungen aus Holz oder Drahtgeflecht bestehen. Pfosten sind in Holz- oder Metallausführung zulässig.
- 2.15 Je Baugrundstück ist eine Zisterne von mindestens 5 m³ zur Sammlung von Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) einzubauen.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 3.1 Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen, wovon mind. einer in einer Garage oder einem Carport nachzuweisen ist. Für Einliegerwohnungen (max. 60 m²) ist hiervon abweichend jeweils nur ein Stellplatz nachzuweisen.
- 3.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb Baugrenzen sowie dafür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Vor Garagen ist bei senkrechter Zufahrt ein Abstand zur Hinterkante Straße von mindestens 5,0 m, bei seitlicher Anordnung von mindestens 1,5 m, einzuhalten. Abweichungen gemäß Planzeichen A.4 sind zulässig.
- 3.3 Offene Stellplätze und private Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 3.4 Nebengebäude müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einhalten, sind aber auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den privaten Grünflächen.

4. Grünordnung

- 4.1 Die privaten Grünflächen (Randeingrünung) sind zu mindestens 50 Prozent mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter D.4.2).
- 4.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter D.4.2). Die Hälfte darf durch je 2 Obstgehölze in Hochstammqualität ersetzt werden. Vorhandene und gemäß C.5.1 zu pflanzende Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Mindestens 15 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (vgl. Pflanzliste unter D.4.2) zu bepflanzen. Die sonstigen, nicht überbauten Flächen sind zu begrünen.

D. Hinweise

1. Allgemeines

- 1.1 Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der Informationen zur Höhenlage der Gebäude im Gelände, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen, Abfallbehälterstellflächen, Pflanzstandorte, Pflanzarten und -größen, Stützmauern, überbaute und befestigte Flächen, Entwässerung sowie Grünflächen enthält.
- 1.2 Die von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind ortstypisch und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und daher nach § 906 BGB entschädigungslos hinzunehmen. Dies umfasst auch die Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Betriebsverkehr sowie Milchtransporte auch zu Nachtzeiten.

2. Boden- und Denkmalschutz

- 2.1 Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 2.2 Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

3. Wasserwirtschaft

- 3.1 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 Kellergeschosse 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.
- 3.2 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.

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.
- 3.3 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 schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4. Grünordnung und Artenschutz

4.1 Um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot) ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass keine signifikante Risikoerhöhung für Vogelschlag aufgrund von großen Glasflächen, stark spiegelnden Glasflächen, Eckfenstern (transparente Gebäudeecken) und der Nähe zu Vogellebensräumen besteht. Die Glasflächen sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird. Die Maßnahmen gegen Vogelschlag sind z.B. halb-transparente Materialien, flächige Markierungen, Außen-Jalousien usw. Greif-vogel-Silhouetten und UV-Licht reflektierendes Glas bieten keinen Schutz vor Vogelschlag.

4.2 Pflanzliste: Als standortgerechte und heimische Gehölze können beispielsweise gelten:

Bäume 1. Ordnung

Mindestqualität: 3 x vmB, Hochstamm, min StU 18-20

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung

Mindestqualität: 3 x vmB, Hochstamm, min StU 16-18

Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide

Obstbäume. Mindestqualität: 3 x vmB, Stammbusch oder Hochstamm, StU 10-12

Äpfel: Jakob Fischer, Schöner von Herrnhut, Schöner von Nordhausen, Gravensteiner, Steeb's Unerreicht, Jakob Lebel, Lohrer Rambur, Zuccamaglio Renette, Zabergäurenente, Wöbers Rambur, Beutelsbacher Rambur, SigneTillisch, Ontario, Feiherr von Berlepsch, Discovery, Alkmene, Gloster 69

Birnen: 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, Horrow Delight
Zwetschgen Katinka, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge

Sträucher. Mindestqualität: 3-5 Triebe, 100-150 cm, Pflanzabstand mind. 1,50 m

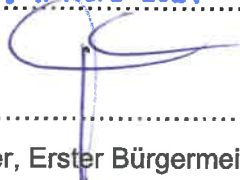
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum Lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09.08.2023 und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kirchberg Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2023 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit von 18.09.2023 bis 20.10.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 18.09.2023 bis 20.10.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2024 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit von 05.02.2024 bis 22.02.2024 erneut beteiligt.
5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.02.2024 bis 22.02.2024 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.03.2024 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2024 als Satzung beschlossen.

Wildsteig, den **14. März 2024**



.....
Josef Taffertshofer, Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt:

Wildsteig, den **14. März 2024**



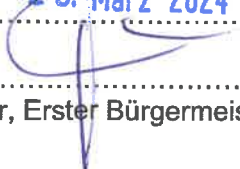
.....
Josef Taffertshofer, Erster Bürgermeister



22. März 2024

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wildsteig, den **25. März 2024**



.....
Josef Taffertshofer, Erster Bürgermeister



Gemeinde Wildsteig



Neufassung Bebauungsplan „Kirchberg Nord“

Begründung

Satzung

Fassungsdatum: 12. März 2024
Beauftragt von: Gemeinde Wildsteig
Kirchbergstraße 20a
82409 Wildsteig



Wildsteig, den **14. März 2024**
.....
1. Bgm. J. Taffertshofer

Planfertigung:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 12.03.2024

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes und verkehrliche Anbindung.....	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Regional- und Landesplanung	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	6
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	7
4.	Städtebauliches Konzept	8
4.1	Städtebau	8
4.2	Grünordnung	8
4.3	Verkehrliche und technische Erschließung	8
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	8
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	8
5.2	Verkehrs- und Versorgungsflächen	10
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	10
5.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	11
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	11
6.1	Bodenordnung	11
6.2	Bauflächenbilanz	11
6.3	Umweltbelange und Klimaschutz	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Wildsteig möchte im Gebiet des Bebauungsplans Kirchberg Nord eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen. Aus diesem Grund soll der ursprüngliche Bebauungsplan vom 17.07.1990 neu gefasst werden. Dieser hat in der Vergangenheit zahlreiche Änderungen erfahren und es gibt Erweiterungswünsche, die vom vorhandenen Baurecht nicht mehr abgedeckt sind. Um diese zu prüfen und gleichwertige Bauoptionen im Gebiet zu gewährleisten sollen der Bebauungsplan mit bisherigen Änderungen und Erweiterungen durch eine Neufassung ersetzt werden. Um möglichst vergleichbare Rahmenbedingungen im Ort zu erlangen, orientiert sich die vorliegende Neufassung am bereits im Jahr 2021 neu aufgestellten Bebauungsplan „Kirchberg Süd“.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes und verkehrliche Anbindung

Die Gemeinde Wildsteig liegt westlich der Ammer im süd(west)lichen Landkreis Weilheim-Schongau. Sie ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Steingaden. Das Bebauungsplangebiet liegt im Hauptort Wildsteig und ist über das örtliche Straßennetz an die St 2059 angebunden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 34.230 m² nordwestlich der Kirchbergstraße. Hierzu gehören die Straßenzüge Mühlbachweg, Auernheimer Weg und Dornersbachweg sowie Am Stockplatz 1. Das letzte Grundstück ist jedoch als einziges im Geltungsbereich von Norden erschlossen.

Der niedrigste Punkt im Geltungsbereich liegt mit 850 m ü. NN an der nördlichen Grenze, der höchste Punkt mit 874 m ü. NN an der südlichen Grenze. Das Gebiet umfasst somit den nördlichen Teil des weiter im Südosten bis 901 m ü. NN aufragenden Kirchbergs. Es fällt im Norden stark ab und nach Westen hin ebenfalls. Von Nordwesten ragt eine steilere Hangkante ebenfalls in das Gebiet. Das bewegte Relief ist typisch für die Lage in der naturräumlichen Untereinheit „Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes“ (037A). Die würmzeitliche End- oder Seitenmoräne ist von Braunerden bedeckt.

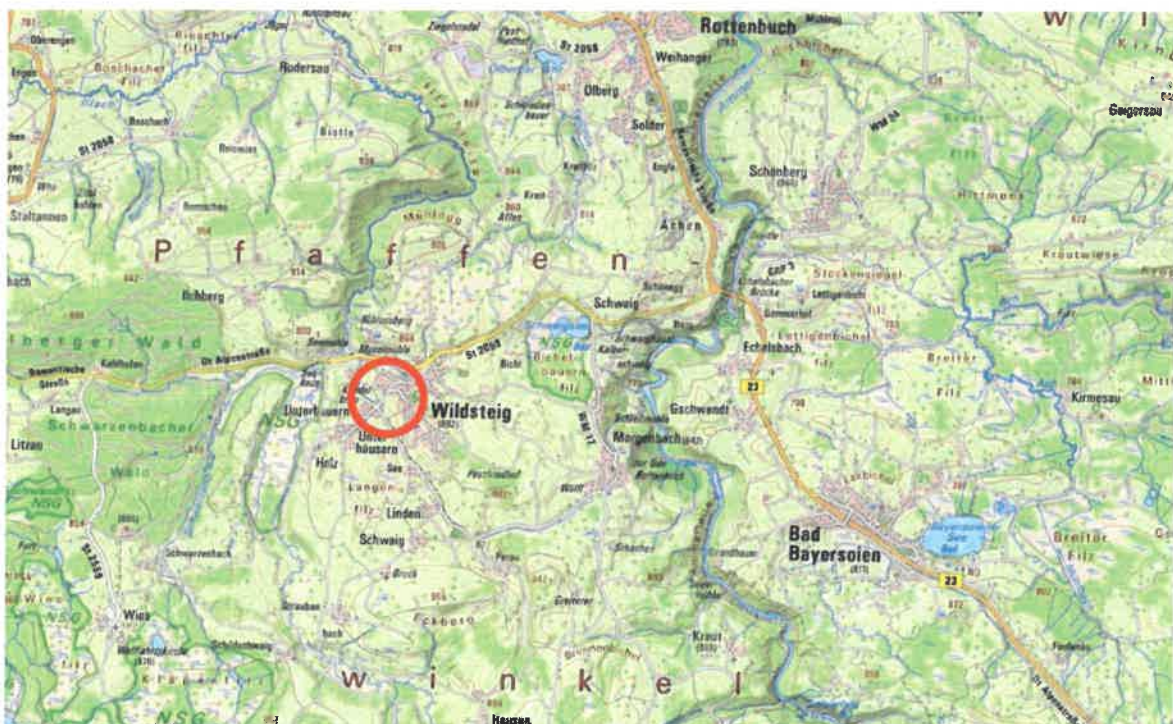


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25)

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Der Geltungsbereich ist weitgehend mit Wohnhäusern bebaut, lediglich vier Parzellen sind bisher unbebaut geblieben. Die Wohngebäude sind häufig in Hangbauweise errichtet und verfügen i.d.R. über zwei Vollgeschosse. Darüber hinaus gibt es im Süden auf 1538/4 einen Cafébetrieb, vereinzelt finden sich nicht störende gewerbliche Nutzungen wie ein Malerbetrieb, land- oder forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe oder Ferienwohnungen zur Vermietung. Insgesamt gibt es folgende gewerblich genehmigten Nutzungen: einen Farbenhandel, Schreinerarbeiten sowie Bautechnik und Zimmerarbeiten, entsprechende immissionsrechtlich relevante Werkstätten etc. sind jedoch baurechtlich nicht genehmigt, lediglich Büro- und ggf. Lagerräume. An der Kirchbergstraße (Nr. 20, Fl. Nr. 1578/6) sind benachbart KFZ-Reparaturen und Handel als Gewerbe gemeldet, die Bausubstanz hierfür jedoch räumlich stark beschränkt.

Im Süden grenzt das Rathaus mit Bücherei und Bürgersaal inkl. Parkplatz an den Geltungsbereich, dort wurde auch eine Heizanlage zur Nahwärmeversorgung installiert. Nördlich grenzt ein Stockschützenplatz an. Zuvor verläuft ein Bachlauf, der nach Westen Richtung Illach entwässert.



Abb. 2: Orthofoto mit Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern)

Im LEP (Stand 01.09.2013 mit Teilfortschreibungen von 2018, 2019 und 2023) ist als Grundsatz 3.1. verankert, dass die flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen. Unter 3.2 ist das Ziel formuliert, dass in den Siedlungsbereichen die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind.

Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur gilt der Grundsatz 5.1, dass die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und

verbessert werden sollen. Zudem sollen auch die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (7.1.1).

Regionalplan 17, Oberland

Gemäß Regionalplan 17 der Region Oberland mit Stand vom 27. Juni 2020 gehört Wildsteig zum allgemeinen ländlichen Raum, der südliche Teil des Gemeindegebiets auch zum Alpenraum (Zone B). Das direkte Planungsgebiet ist dem Bestand entsprechend als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt (Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Karte 3, Landschaft und Erholung). Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden (G 1.1, Teil BII). Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden (Z 1.4, Teil BII).

Wildsteig liegt im regionalen Fremdenverkehrsgebiet Pfaffenwinkl. Für die Sicherung und weitere Entwicklung des Tourismus in der Region kommt der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, dem schonenden Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Denkmälern sowie der Bewahrung von kulturhistorischen Ortsteilen besondere Bedeutung zu (IV, 3.1).

Im Gemeindegebiet finden sich landschaftliche Vorbehaltsgebiete als „Moore um Wildsteig“ nördlich des Orts Wildsteig sowie im Süden des Planungsgebiets und sind daher vom Geltungsbereich nicht betroffen.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans stimmen mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans überein.

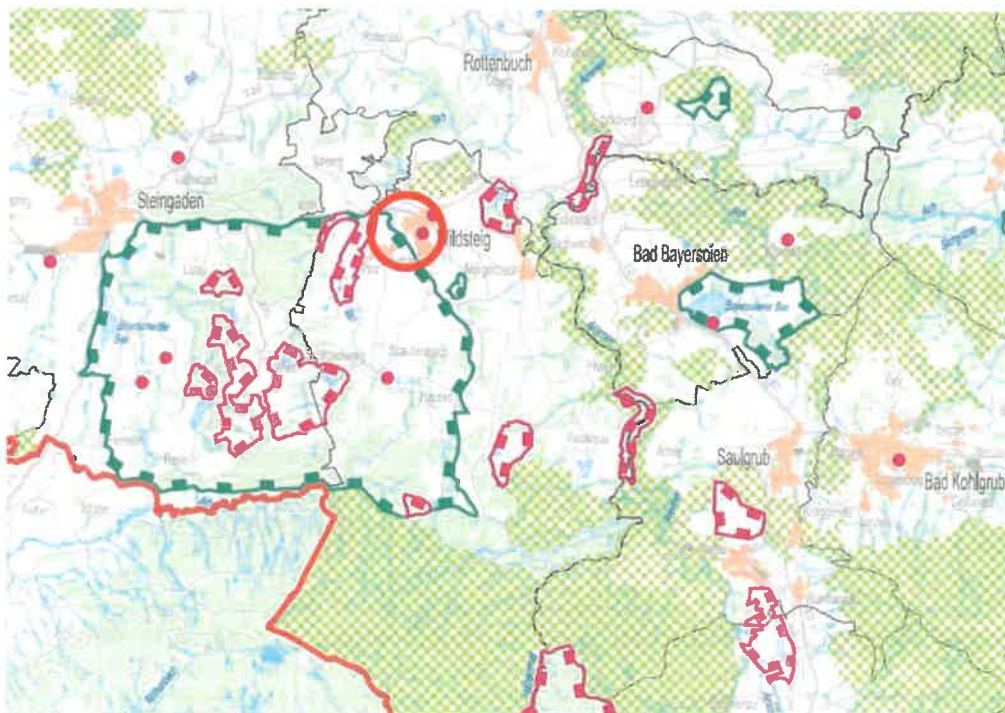


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Karte 3, Landschaft und Erholung

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Urplan) vom 17.01.1986 stellt das Planungsgebiet als Dorfgebiet (MD) dar. Nach Westen und nach Norden findet sich eine Ortsrandeingrünung, des Weiteren sind Grünflächen zur Kirchbergstraße sowie zum Eislaufplatz hin dargestellt. Mit der 2. Änderung vom 18.05.1999 wurde im Westen entlang des Dornersbachweg ein Allgemeines Wohngebiet ergänzt.



Abb. 4: Flächennutzungsplan, Urplan vom 17.01.1986

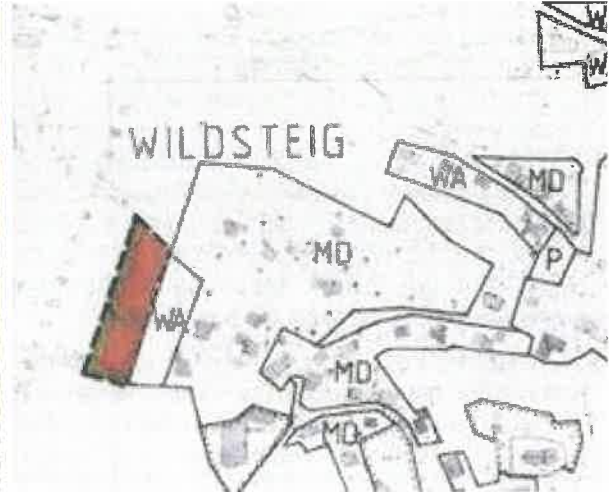


Abb. 5: 2. Flächennutzungsplanänderung vom 18.05.1999

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan „Kirchberg Nord“ von 17.07.1990 (s. Abb. 7). Dieser setzt das Gebiet als Dorfgebiet fest und hat folgende Änderungen und Erweiterungen erfahren:

Abb. 6: Aufstellung der bisherigen Änderungen des Bebauungsplans Kirchberg Nord

Bezeichnung	Rechtskraft vom	betreffend	Anmerkung
Teilaufhebung	21.04.2023	1538/1	Ansiedlung Heizwerk auf Parkplatz
4. Änderung	14.12.2011	1578/35, /41, /44, /45	Änderung Höhen
3. Vereinfachte Änderung	17.11.2010	2225/14	1 weitere Parzelle
2. Änderung	16.01.2003	1587/39, /41	Änderung Grenzen
Erweiterung	21.05.1999	1578/35, /41, /44, /45	Erweiterung West, 4 Bauparzellen
Vereinfachte Änderung	24.07.1998	1578/39	Verschiebung Baugrenze
Änderung/Erweiterung	08.10.1997	1578/37 - /39	Erweiterung 3 Parzellen (WA)
1. Änderung	10.01.1996	2225/10, /11	Erweiterung Nordwest, 2 Parzellen
Vereinfachte Änderung	18.02.1992	1538/9	Erw. Baugrenze Garage

Die Erweiterungen im Westen setzen die bauliche Nutzung am Dornersbachweg als Allgemeines Wohngebiet fest. Neben der Regelung der Nachverdichtung wird die vorliegende Neuaufstellung somit eine Vielzahl von Änderungen für Teilbereiche als einheitliche Grundlage ablösen. Dabei wird der Geltungsbereich mit Ausnahme des Dornersbachwegs der tatsächlichen Nutzung entsprechend gemäß § 5a BauGB als „dörfliches Wohngebiet“ festgesetzt, da es im Geltungsbereich keinen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb gibt. Die Baugrundstücke am Dornersbachweg bleiben weiterhin Allgemeines Wohngebiet.

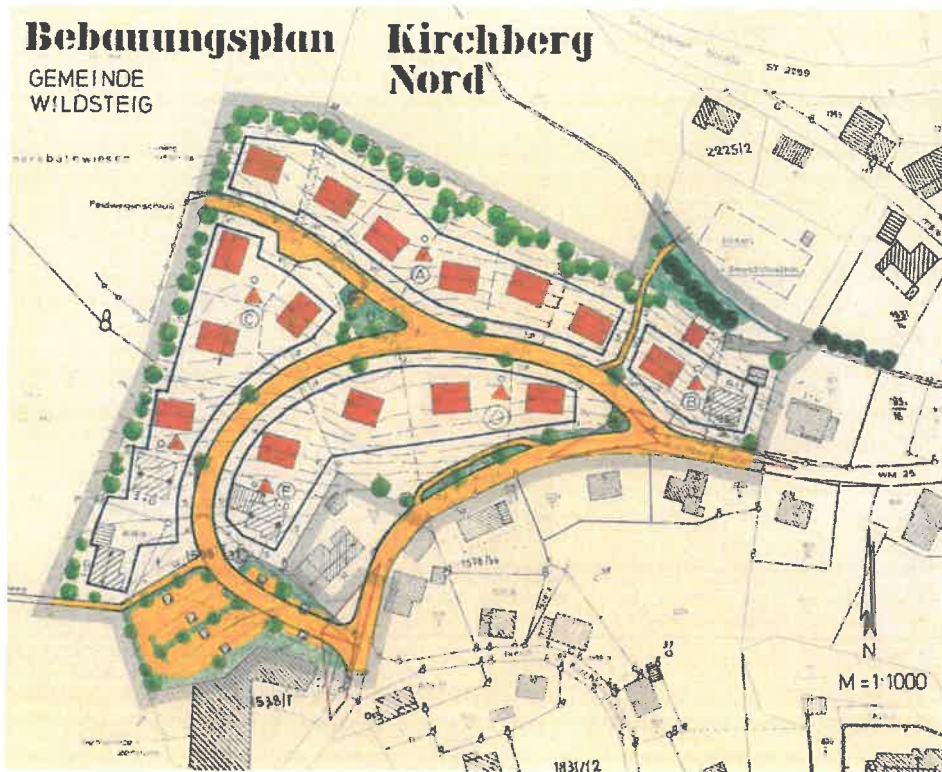


Abb. 7: Bebauungsplan Kirchberg Nord vom 17.07.1990

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) befinden sich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Gebietes um die Wies“ sowie FFH- und Naturschutzgebiet „Moore um die Wies“ erst in mehr als 300 m Entfernung im Westen. Kartierte Biotope sind durch das Planungsgebiet ebenfalls nicht betroffen.

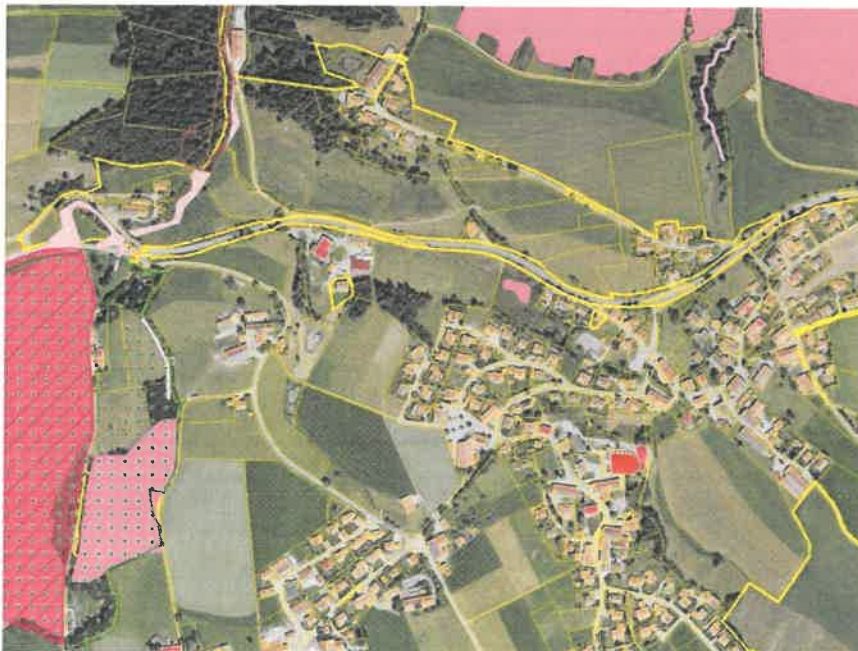


Abb. 8:
Auszug Bayernatlas
(Biotope in rosa,
LSG in grün gepunktet,
NSG in pink-großflächig,
FFH-Gebiete braun schraffiert
Baudenkmäler in
pink-kleinflächig,
denkmalgeschützte Ensembles
in Rot)

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau

Der vorliegende Bebauungsplan greift die ortstypische offene Bauweise der Wohnhäuser mit Satteldächern und breitem Dachüberstand auf. Auch die im Obergeschoss holzverkleideten Fassaden werden fortgeführt. Dabei werden die baurechtlichen Vorschriften diverser Änderungen vereinheitlicht und zukunftsfähig eine maßvolle Nachverdichtung durch Aufstockung/Anbauten und geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) ermöglicht. Die stark ausgeprägte Topographie wird zum Erhalt der landschaftlichen Einbindung durch maßvolle Begrenzung der Baukörper besonders berücksichtigt.

Wichtiges Ziel ist die Sicherung des Wohnens sowie eingestreuter dorftypischer Nutzungen, u.a. von vorhandenen Gewerbebetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieben.

4.2 Grünordnung

Wesentliches grünordnerisches Ziel des Bebauungsplans ist neben der Rücksicht auf die Topographie bei Einbindung der Gebäude in die Landschaft bzw. das Ortsbild und Sicherung prägender Hangkanten auch die Sicherung der vorhandenen, im Westen noch jüngeren Ortsrandeingrünung. Darüber hinaus wird durch öffentliche Grünflächen und erhaltenswerte Einzelbäumen (3 Berg-Ahorne) ein ansprechendes Straßenbild gesichert. Auch die privaten Gärten mit heimischen Gehölzen, Obstbäumen und liebevoll gestalteten „Bauerngärten“ tragen wesentlich zur Durchgrünung bei.

4.3 Verkehrliche und technische Erschließung

Die vorhandene Straßenerschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche gesichert und dem tatsächlichen Bestand angepasst. Sie ist ausreichend dimensioniert für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr und den ortstypischen Verkehr. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene fußläufige Durchwegung zum Stockschützenplatz wird auch künftig als Planungsziel beibehalten.

Daneben werden vorhandene Sparten als Hinweis dargestellt und damit verbundene Leitungsrechte gesichert, sofern diese über private Grundstücke verlaufen. Die Fläche der Trafostation wird als Flächen für Ver- und Entsorgung gesichert.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird im Westen am Dornersbachweg wie bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das übrige Baugebiet wird nun als Dörfliches Wohngebiet (MWD) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Bisher war die Fläche als Dorfgebiet festgesetzt. Neben der Sicherung des Wohnens ist die Sicherung dorftypischer Nutzungen, u.a. von vorhandenen Gewerbebetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieben wichtiges Ziel der Gemeinde. Auch sollen künftig Entwicklungsmöglichkeiten für weitere derartige Betriebe, Beherbergungsbetriebe oder Läden gewahrt bleiben, um den Ort zu beleben.

Maß der baulichen Nutzung

Dem Bestand entsprechend sind ausschließlich Einzelhäuser und künftig auch Doppelhäuser zulässig. Nachdem noch einige unbebaute Parzellen vorhanden sind, ermöglicht dies eine

angemessene Nachverdichtung gemäß dem Grundsatz des Flächensparens. Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin bestimmt durch die Baugrenzen, die maximal zulässige Grundfläche (GR), die maximal zulässige Wandhöhe (WH), Zahl der Vollgeschosse, Zahl der Wohnungen, Dachneigung sowie die überbaubare Grundstücksfläche.

Die GR wird nun etwas erhöht sowie klargestellt, dass hier auch Terrassen und Balkone anzurechnen sind. Somit verbleiben je Baugrundstück für das/die Hauptgebäude 185 m². Für eine Wohnnutzung über Garagen darf diese um weitere 10 m² erhöht werden, so dass Anreize für eine Aufstockung als Nachverdichtung geschaffen werden. Infolge der ortstypischen größeren Dachüberstände werden diese erst ab 1,5 m auf die GR angerechnet. Die Größe von Wintergärten und Terrassenüberdachungen wird auf maximal 15 m² und Wandhöhe von max. 3,0 m sowie Firsthöhe von 3,5 m beschränkt, diese sind bei der GR zu berücksichtigen.

Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO dürfen die zulässige Grundfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschreiten, da gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten häufig mehr Stell- und Lagerflächen oder Nebengebäude erfordern. Zusätzlich ist für das Grundstück Fl. Nr. 2225/14 eine Überschreitung um weitere max. 180 m² erforderlich, die für die private Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil benötigt wird. Private Grünflächen (Ortsrandeingußung) dürfen bei der Berechnung der GRZ mit herangezogen werden, um vergleichbare Verhältnisse auf den verschiedenen Bauparzellen im Gebiet zu gewährleisten.

Um eine dem Gebiet angemessene Nutzungsdichte zu ermöglichen, ohne den Rahmen zu sprengen und ausreichend begrünte Grundstücksflächen zu sichern, wird auch die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude geregelt: max. 3 Wohnungen im Einzelhaus und max. 2 je Doppelhaushälfte. Die Begrenzung auf max. 2 Vollgeschosse dient dazu, trotz sehr unterschiedlicher Neigung der Baugrundstücke vergleichbare Baukörper und Nutzungsmaße zu gewährleisten. Bei ebener Lage sind dies Erdgeschoss und Obergeschoss, bei Hanglage je nach Höhenlage des Zugangs Erdgeschoss plus als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss oder als Vollgeschoss anzurechnendes Untergeschoss.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird neu geregelt und talseitig festgesetzt, jedoch bleibt eine Unterscheidung hinsichtlich der Hangneigung. Somit sind für Geländeneigungen berg- und talseits der Fassade von im Durchschnitt mehr als 1,0 m Differenz eine WH von 7,2 m zulässig, ansonsten bei flacherem Gelände im Bereich des geplanten Gebäudes nur 6,0 m. Dies ist ausreichend, um die 2 Vollgeschosse unterzubringen, verhindert aber städtebaulich unerwünschte Ausreißer.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Regelung der Stellplatzzahlen wird festgelegt, dass je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen sind, für Einliegerwohnungen bis 60 m² nur einer. Mind. 1 Stellplatz je Wohnung ist in einer Garage oder Carport nachzuweisen. Diese dürfen innerhalb der Baugrenzen oder dafür festgesetzten Flächen für Garagen/Carports errichtet werden, jedoch mit entsprechendem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (z.B. als Aufstellfläche). Bei der bergseitigen Erschließung der Baugrundstücke nördlich des Mühlbachwegs dürfen die Garagen somit bei seitlicher Zufahrt bis auf 1,5 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken, um den Hang möglichst wenig zu verändern. Zur Sicherung der Versickerungsfunktion sind offenen Stellplätze und private Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Auch Nebengebäude müssen grundsätzlich einen Abstand von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, sind aber auch außerhalb der Baugrenzen, d.h. i.d.R. rückwärtig zulässig, jedoch nicht in den privaten Grünflächen. Hierdurch wird ein attraktives und durchgrüntes Straßenbild gewahrt.

Gestaltungsvorschriften

Zur Wahrung des typischen Ortsbilds werden gestalterische Vorgaben definiert. Festgesetzt werden u.a. die Grundform eines längsrechteckigen Baukörpers (mind. 1:1,2 Breiten zu Längenverhältnis), First über die Längsrichtung sowie flache Satteldächer mit 22 bis 30° Neigung. Ausnahmen gelten für die Dächer von Anbauten etc. Auf den Dächern sind keine Dachgauben,

Zwerchhäuser, Dacheinschnitte oder schräge Anschnitte zulässig, um eine homogene Dachlandschaft zu bewahren. Es werden lediglich ein Zwerch- oder Quergiebel je Dachseite zugelassen. In diesem Sinne werden auch Fassadengestaltung, Solar- und PV-Anlagen sowie Einfriedungen gestalterisch begrenzt.

Je Baugrundstück ist Zisterne von mindestens 5 m³ zur Sammlung von Niederschlagswasser, z.B. von unbelasteten Dachflächen einzubauen, bevor es auf den Grundstücken versickert bzw. sofern infolge der Baugrundverhältnisse nicht möglich der Sammelkanalisation zugeleitet wird. Diese Festsetzung dient dem Klimaschutz bzw. verantwortungsvollem Umgang mit Ressourcen in Zeiten des Klimawandels, es handelt sich jedoch ausdrücklich nicht um einen Grundzug der Planung.

Aufschüttungen/Abgrabungen

Infolge der starken Relieferung im Gebiet mit tw. stark geneigten Baugrundstücken sind zur Einbindung der Baukörper und Zugänge häufig Geländeänderungen erforderlich. Für ein attraktives Ortsbild wird aber Materialität und Zulässigkeit von Stützmauern geregelt. Diese dürfen nur in unmittelbarem Umfeld zur Fassade oder zur Herstellung von Erschließungen mehr als 1,5 m, maximal jedoch 3,0 m erreichen, wie es beispielsweise auf den Grundstücken Fl. Nrn. 2225/14 oder 1578/41 erforderlich ist, um die Zuwege zu sichern. Ab 1,0 m Höhe sind Stützmauern mit Absturzsicherungen zu versehen.

5.2 Verkehrs- und Versorgungsflächen

Die vorhandenen Straßen werden allgemein als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Nur der im Nordosten als Planungsziel aufgenommene Fußweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.

An der Einmündung des Mühlbachwegs in den Auernheimer Weg findet sich eine Trafostation, die als Fläche für Ver- und Entsorgung festgelegt wird und somit gesichert bleibt. Für die Versorger werden für die im Bereich vom Dornersbachweg zum Mühlbachweg sowie unterhalb des Mühlbachwegs die Privatgrundstücke querenden Abwasser- und Trinkwasserleitungen entsprechende Flächen mit Geh- und Leitungsrechte zugunsten des Spartenträgers festgesetzt, die auch erforderliche Schutzstreifen umfassen. Bei Pflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern müssen entsprechende Schutzabstände eingehalten werden, z.B. 2,5 m zu vorhandenen Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltenswerter Baumbestand

Zwar ist der Geltungsbereich vergleichsweise durchgrünt, allerdings vor allem mit Obstbäumen, Sträuchern und jüngeren Laubbäumen. Daher werden an prägenden Einzelbäumen nur die 3 Berg-Ahorne entlang der Kirchbergstraße zur Erhaltung festgesetzt, die noch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (entlang des Fußwegs) stocken.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche entlang der Kirchbergstraße wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt übernommen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan noch ausgewiesene weitere Grünfläche mit Spielplatz wird nicht mehr verfolgt, das Grundstück ist mittlerweile in Privatbesitz.

Private Grünflächen

Zum westlichen sowie nördlichen Ortsrand werden künftig private Grünflächen (Ortsrandeingrünung) festgelegt. Für diese Fläche wird festgelegt, dass diese zu mindestens 50 % mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Diese runden das Ortsbild nach außen regionstypisch ab. Somit besteht für die Eigentümer gestalterischer

Spielraum hinsichtlich der genauen Lage, Gruppierung und Größenordnung der Pflanzen wie auch für die Artauswahl, für die es in den Hinweisen zur leichteren Anwendung Empfehlungen gibt.

Bepflanzungsfestsetzungen

Zur Durchgrünung und Sicherung von Mindestqualitäten werden darüber hinaus Pflanzpflichten von einem heimischen Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung ja angefangener 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche zu pflanzen. Die Hälfte darf dabei durch je 2 Obstgehölze in Hochstammqualität ersetzt werden. Vorhandene und innerhalb der Ortseingrünung zu pflanzende Bäume können angerechnet werden. Auf 15 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen, die übrigen Flächen zu begrünen, um ökologische Funktionen als Lebensraum und für den Klimaausgleich erfüllen zu können.

5.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Zeichnerisch wird die amtliche Flurkarte mit Gebäuden, Flurstücksgrenzen und Nummern übernommen. Außerdem als Hinweise Höhenlinien sowie der Verlauf der Wasserleitungen dargestellt.

Die textlichen Hinweise umfassen Hinweise auf die gesetzlichen Grundlagen zum Boden- und Denkmalschutz, zur Wasserwirtschaft sowie zu Grünordnung und Artenschutz. Wasserwirtschaftlich wird insbesondere auf Starkregenereignisse und damit verbundene Überflutungen hingewiesen. Die Vorschriften des Artenschutzes gelten unabhängig vom Bebauungsplan, so dass auf ggf. erforderliche Maßnahmen gegen Vogelschlagrisiko an Glasflächen hingewiesen wird.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Bodenordnung

Da es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bodenordnung absehbar.

6.2 Bauflächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich die folgende Flächenverteilung. Infolge der Festsetzung, dass die private Grünfläche für die GRZ-Berechnung heranzuziehen ist, wird diese hier auch dem Allgemeinen Wohngebiet bzw. Dörflichen Wohngebiet mit zugeordnet:

Tab. 1: Bauflächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in m ²	Verteilung in %
Allgemeines Wohngebiet	7.035	20,6
<i>dv. Private Grünfläche</i>	1.298	
Dörfliches Wohngebiet	21.861	63,9
<i>dv. Private Grünfläche</i>	1.857	
Öffentliche Verkehrsfläche	4.900	14,3
<i>dv. Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fußweg“</i>	87	
Fläche für Ver- und Entsorgung	21	0,1
Öffentliche Grünfläche	413	1,4
Geltungsbereich gesamt	34.230	100

6.3 Umweltbelange und Klimaschutz

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der kein neues Baurecht schafft, sondern vorhandenes neu ordnet, wird kein bau- und naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf ausgelöst (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insgesamt gering, ein eigener Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Die im Zuge der durch die vorliegende Planung mögliche Nachverdichtung wird flächenmäßig begrenzt, um einen ausreichenden Anteil unversiegelter und begrünter Flächen zu sichern. Bestehende Gehölze werden erhalten und Neupflanzungen festgelegt. Hierdurch werden neben den Biotopfunktionen auch die Retentionsfunktion sowie Verdunstungsfunktionen sowie kleinräumige Klimaausgleichsfunktion gesichert. Private Zufahrten und offene Stellplätze sind künftig in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Darüber hinaus werden die Anforderungen klimagerechter Bauweise u.a. hinsichtlich Zisternen und PV-Anlagen berücksichtigt.