

EINFACHER

BEBAUUNGSPLAN

"LINDEN"

GEMEINDE WILDSTEIG

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

PLANUNGSSTAND :

- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNGEN

- Aufstellung
- Änderung
- Ergänzung
- Aufhebung

genehmigt mit Schreiben vom 12.06.1996
Nr. 610-2/12 Sg.405 Me/No
Landratsamt Weilheim-Schongau
- Dienststelle Schongau -

M. S.



PLANFERTIGER:
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PUTRICHSTR. 8
82362 WEILHEIM I. OB.

Nadler
NADLER

07.03.1996

Nadler

PLANFASSUNG

24.03.95

GEANDERT

27.04.1995 Nadler

Nadler

23.10.1995 Nadler

Nadler









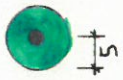




13.11.1995 Nadler

Nadler

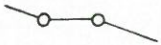
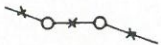




Präambel

Die Gemeinde Wildsteig erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) sowie des Maßnahmen-gesetzes (MaßnG) /Wohnungsbauerleichterungsgesetz (Wo-BauErlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
2 WE	Anzahl der maximal zulässigen Wohn-einheiten, hier zwei
	Verkehrsflächenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche
	private Grünflächen: Hausgärten im Steilhangbereich
	Reitplatz
	Sichtdreieck
	Ortsrandeingrünung auf den Privat-grundstücken
	zwingend zu erhaltender Baumbestand mit Maßangabe; bei Baumaßnahmen sind die RSBB, Ausgabe 1973 sowie die DIN 18920 zu beachten. Die zu erhaltenden Bäume werden gem. § 9 (1) Nr. 25b i.V.m. § 213 (1) Nr. 3 BauGB unter Schutz gestellt.
	zu erhaltender Baum- und Strauchbe-wuchs
	zu pflanzende Bäume (keine Lagefestsetzung)
	Baugrenze
	Fläche für Garagen und Nebengebäude

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

	bestehende Flurstücksgrenzen
	aufzuhebende Flurstücksgrenzen
	bestehendes Wohn- und Nebengebäude
	geplantes Wohn- und Nebengebäude
	geplante Trafostation
709	Flurstücksnummer
	Maßzahl in Meter, z.B. 5,0
-----	Parzellierungsvorschlag

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Beherbergungsbetriebe sind im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig.

2. Anzahl der Wohneinheiten

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden auf den Grundstücken festgesetzt (siehe Planeintrag).

3. Garagen- und Nebengebäude

Eine Grenzbebauung mit Garagen- und Nebengebäuden ist unzulässig. Auf Flurstück 707 sind Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen oder festgesetzten Flächen zulässig.

4. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf die Straßenmitte, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,0 m Höhe sind zulässig.

5. Gestalterische Festsetzungen

- a) Baukörpergrundform:
Die Traufseite des Gebäudes muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelbreite.

- b) Dachform:
Bei Um- oder Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehemaligen) Hofstellen ist die Dachform und Neigung des Bestandes beizubehalten. Als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude wird Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung von Neubauten ist auf die bestehende Nachbarbebauung abzustimmen. Dabei sind flachgeneigte Satteldächer mit Neigung von 24 - 27° zulässig, hiervon ausgenommen sind die bestehenden Gebäude.
- c) Fassadengestaltung:
Fassaden sind zu verputzen und in lichten Farbtönen - nicht reinweiß - zu streichen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel zulässig.
Bei Um- oder Ersatzbauten von (Alt)-Hofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, daß eine optische Gliederung in Wohnteil und (ehem.) Tennenteil ablesbar bleibt. Das heißt, zwischen 50 und 75 % des Obergeschosses müssen traufseitig mit einem Holzmantel verkleidet werden. Das Obergeschoß der Giebelseite mit Giebeldreieck der ehem. Tennenseite ist ebenfalls mit einem Holzmantel zu verkleiden.
Fassaden sind grundsätzlich als Lochfassaden mit Holzfenstern auszuführen. Alle Außentüren sind ebenfalls mit Holztüren herzustellen. Tür-Fenster Kombinationen ohne mind. 0,50 m Zwischenpfeiler sind unzulässig.
Fensteröffnungen über 1 m² (Rohbaulichmaß) sind durch mind. eine Mittelsproße zu gliedern. Es sind nur hochformatige Fensteröffnungen zulässig. Für die Fenster- und Fenstertüren über 1 m² in verputzten Mauerflächen von (ehem.) Hofstellen werden Holzklappläden zwingend vorgeschrieben. Anstelle von Holzklappläden können ausnahmsweise in Putzstruktur und Farbe abgesetzte Fenstereinfassrahmen zugelassen werden, wenn dies dem historischen Fassadenbild entspricht.
Als Balkonbrüstungen sind nur Holzkonstruktionen zulässig. Glasbausteinöffnungen über 0,5 m² sind unzulässig. Bei der Fassadengestaltung von (ehem.) Wirtschaftsstellen sind möglichst einheitliche Fensterformate in harmonischer Anordnung bzw. bei Giebelflächen in symmetrischer Gliederung zu verwenden. Garagentore/Tennentore/Werkstattore etc. sind in der Außenansicht nur mit überwiegender Holzoberfläche zulässig.
- d) Dachflächen/Dachgauben:
Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken. Auch für alle Nichtwohngebäude (Garagen, Schuppen, Gerätehäuser, gewerbliche Bauten, landwirtschaftlichen Gebäude, Nebengebäude...) werden Satteldächer mit einer Mindestneigung von 24° zwingend festgesetzt. Die Dachneigung ist auf die Hauptgebäude abzustimmen. Pultdächer für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn

die Firstseite an ein höheres Hauptgebäude angebaut wird. Dachgauben sind nur für Wohngebäude über 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit einer max. Außenbreite von 1,50 m und einer Firsthöhe von max. 2,0 m (Fensterstock-UK bis Gaubenfirst-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben muß mind. 1,5 m betragen. Gauben sind mit Sattel- oder Walmdächern abzudecken. SchlepPGAuben sind ausnahmsweise bei DN über 40° zulässig.

e) Einzäunungen:

Zufahrten vor Garagen bzw. Hofzufahrten sind in einer Tiefe von mind. 5 m als Stauraum von einer Einzäunung freizuhalten.

Die Zaunhöhe wird auf max. 1,25 m beschränkt. Es sind nur Holzzäune zulässig. Waagrechte ungesäumte oder breite Bretter sowie geschlossene Mauern sind unzulässig. Geschlossene Hecken entlang der Straßenseite werden nicht gestattet. Sichtschutzwände aus Strohmatte, Kunststoffplatten etc. sind unzulässig. Auf die Einhaltung der Sichtdreiecke ist zu achten.

f) Gartenflächen:

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.

Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

g) Erhaltenswerter Baumbestand:

Alle Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm (gemessen 1 m über Gelände) sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Bauplänen ist auf diesen Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Stamm, Wurzelwerk und Baumkronen sind bei Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen (DIN 18920).

h) Bodenversiegelung:

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden.

- i) Lagern, Abstellen etc.:
Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig. Tanks für flüssige Stoffe im Freien sind nur unterirdisch zulässig.
- j) Vorhäusl, Eingangsüberdachung:
Angebaute Vorhäusl sind unzulässig, wenn sie sich nicht harmonisch in die Gesamtgestaltung einfügen. Für Hauseingangsüberdachungen sind nur handwerklich gefertigte Einzelanlagen gestattet und keine industriemäßig vorgefertigten Bausätze. Die Verwendung von farbigen oder transparenten Kunststoffplatten sowie Leichtmetallkonstruktionen wird untersagt. Für Eingangsüberdachungen/Vorhäusl sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farbloses Glas, Dachplatten etc. zu verwenden. Kleinere Bauteile sind ausnahmsweise auch mit Kupferüberdachungen zulässig. Betonkragplatten und Glasbausteine sind nicht gestattet.
- k) Stützmauern:
Stützmauern sind nicht zulässig. Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu überwinden.
- l) Gebäudesockel:
Gebäudesockel sind möglichst niedrig und dezent als Putzsockel zu gestalten und farblich von der Hausfassade nicht abzusetzen. Verkleidungen von Gebäudesockeln, Hauseingängen, Schaufenstern etc. sowie Einfassungen derselben mit Klinkerriemchen, Mosaiksteinen, Fliesen etc. sind unzulässig. Hauseingangsstufen, Terrassenflächen etc. sind mit unglasierten rauhen Materialien zu belegen bzw. zu errichten (Tonziegel, Spaltplatten, Granit, Naturstein, Holz, Betonstein) und im Farbton auf Fassade/Dach abzustimmen. Künstlich gefärbte Produkte sind unzulässig.
- m) Antennen, Solaranlagen:
Auf Mehrfamilienhäusern ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig. Die Anbringung von sog. Satellitenschüsseln an Balkonen und Außenwänden ist unzulässig. Satellitenanlagen sind auf der Dachfläche so anzuordnen, daß Sie von der öffentlichen Verkehrsfläche möglichst nicht einsehbar sind. Solaranlagen (Kollektor) sind nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Kollektorflächen sind möglichst höhengleich in die Dachfläche zu integrieren.

D) Hinweise:

Statische Last

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Deckplatte ist eine Schneelast von $2,12 \text{ kN/m}^2$ waagrecht der Grundfläche anzusetzen.

Sicherheitsnachweise

Zur Sicherung der Ortsveränderung ist vor Erteilung der Baugenehmigung eine Sicherheitsleistung in Form einer Bankbürgschaft in einer für den Einzelfall festzulegenden Höhe zu erbringen.

Abwasserbeseitigung

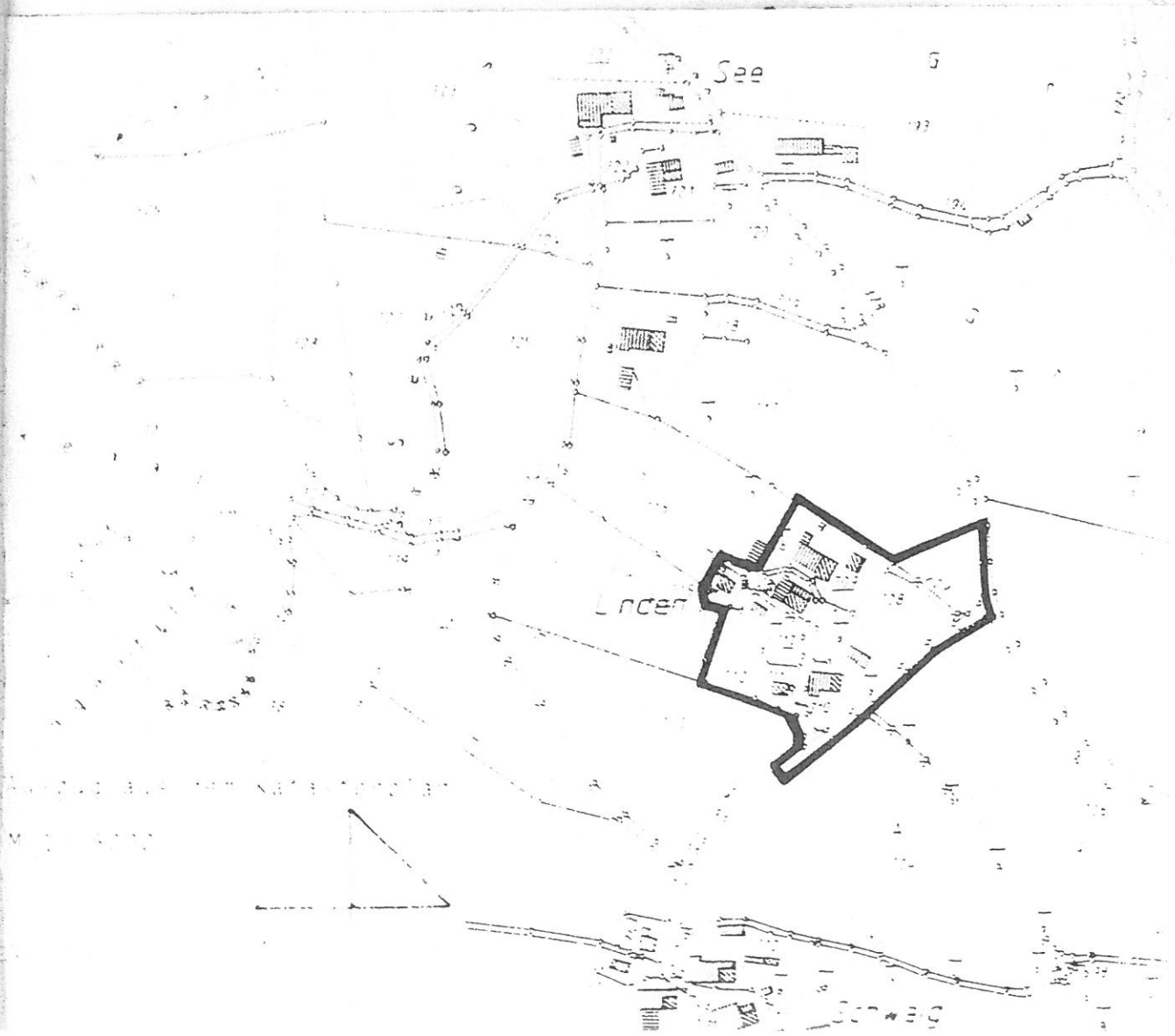
Bei der Errichtung von Abwasseranlagen für die geplanten Wohngebäude ist das Sammelgutachten Typ 4 (Erstellung von Grundstücksentwässerungsanlagen) des StMLU zu beachten.

Die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, dem Untergrund zuzuführen.

Ortsgestaltungssatzung

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wildsteig vom 3. April 1986 ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gültig.



Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Planauslegung durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 10.05.1995 gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.12.1995 bis 22.01.1996 in der Gemeindeverwaltung Wildsteig öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Wildsteig hat mit Beschluß vom 12.03.1996 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Genehmigungsverfahren:

"Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 12.6.96. gem. § 11 Abs. 1 Satz 1, 1. Halbsatz BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG genehmigt."

Weilheim,
Landratsamt Weilheim-Schongau
I.A.

Siegel

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 18.06.1996 durch Anschlag an Ortstafeln gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Wildsteig, 18.06.1996



Bürgermeister

