



GEMEINDE WILDSTEIG

BEBAUUNGSPLAN „KIRCHBERG SÜD“

TEXTTEIL

Schongau, den
Endfertigung:

15.04.2021
10.08.2021

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Die Gemeinde Wildsteig, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern, beschließt mit Sitzung vom 10.08.2021 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den vorliegenden Bebauungsplan „Kirchberg Süd“ als Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt die rechtswirksamen Fassungen der Bebauungspläne „Tassilo-Zöpf-Weg“ und „Kirchberg Süd“ zur Gänze.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner, Weinstraße 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.08.2020, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Gebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Wildsteig mit folgenden Flurnummern:

Fl.Nr. 141/2, 142, 142/1, 142/2, 191, 191/1, 191/2, 191/3, 191/4, 191/5, 191/6, 1527/1, 1528/2, 1531/2, 1579, 1579/1, 1579/6, 1579/7, 1579/8, 1579/11, 1579/13, 1579/21, 1579/24, 1579/25, 1579/26, 1579/27, 1579/28, 1579/29, 1579/31, 1579/33, 1579/36, 1579/37, 1579/40, 1579/42, 1579/44, 1579/46, 1579/48, 1579/50, 1579/52, 1579/53, 1579/55, 1579/59, 1579/60, 1579/61, 1579/63, 1579/64, 1579/65, 1579/66, 1579/69, 1579/70, 1579/71, 1579/741, 1579/77, 1579/78, 1579/79, 1579/80, 1579/81, 1579/82, 1579/83, 1579/84, 1579/85, 1579/86, 1579/87, 1579/88, 1579/89, 1579/94, 1579/95, 1579/98, 1579/107, 1579/116, 1579/120, 1579/122, 1579/124, 1579/125, 1579/126, 1579/127, 1579/128, 1579/129, 1579/130, 1579/131, 1579/132, 1579/133, 1579/134, 1579/135, 1579/136, 1579/137, 1579/138, 1579/139, 1579/140, 1579/141, 1579/142, 1579/143, 1579/144, 1579/145, 1579/146, 1579/147, 1579/148, 1579/149, 1579/150, 1579/151, 1579/152, 1579/153, 1579/154, 1579/155, 1579/157, 1579/158, 1579/163, 1579/164, 1579/166, 1579/167, 1579/168, 1619/5

Teilflächen aus Fl.Nr. 141, 1579/5, 1617,

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden, gem. § 1 Ziffer 9 BauNVO auch nicht als Ausnahme zugelassen. Gaststätten und Hotels sind ebenfalls unzulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch die Höhe der baulichen Anlagen, durch Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen bestimmt. Die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Die in der Planung festgesetzten privaten Grünflächen dürfen bei der Berechnung der GRZ und GFZ mit herangezogen werden.

3.2 Zulässige Wohneinheiten in Wohngebäuden

Bereich A

Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten (WE), je Doppelhaushälfte 2 WE zulässig.

Bereich B

Je Einzelhaus sind maximal 6 Wohneinheiten (WE), je Doppelhaushälfte 2 WE zulässig.

Bereich C

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig, je Doppelhaushälfte 1 WE.

Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte eine weitere Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung mit maximal 60 m² Wohnfläche zulässig ist.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung den jeweiligen Bereichen unterschiedlicher Nutzung (Nutzungsschablonen 1, 2 und 3) zugeordneten Zahlen der Vollgeschosse sind Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden.

3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe der baulichen Anlagen ist im Planteil den festgesetzten Nutzungsschablonen 1, 2 und 3 zugeordnet. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes(OKFF) im Hauptgebäude wird durch eine absolute Höhenangabe in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmen hierzu können um +/- 0,25 m gegenüber dem angegebenen Wert gewährt werden.

Bei Bestandsgebäuden zählt die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss. Diese ist bei Erweiterungs- oder Ersatzbauten heranzuziehen.

§ 4

Bauweise

4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Die Gebäude sind in der Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlauben oder Holzlegen im Sinne der BauNVO §14 BauNVO i.V. Art. 63 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind unter folgenden Einschränkungen zulässig:

Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser und Gewächshäuser sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke mit den Flur Nummern 1579/29, 1579/70 und 1579/42. Hier sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, mit Ausnahme der festgesetzten privaten Grünflächen.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

5.2 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

§ 6

Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Gestaltung der Gebäude:

6.1.1 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Breite ist. Bei Doppelhäusern gilt der Gesamtbaukörper. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte der Baukörper so zu wählen, dass die Traufe min. 4/5 der Giebelseite beträgt. Weiterhin ist bei Doppelhaushälften ein Gebäudeversatz bis max. 1,5 m zulässig.

6.1.2 Bei allen Baukörpern muss der First über die Längsrichtung verlaufen. Bei Doppelhäusern ist der First über den Gesamtbaukörper auszuführen.

6.1.3 Bei Mehrfamilienhäusern sind gemeinsam genutzte Mülltonnenanlagen in Holzbauweise einzuhausen. Es gelten die Regelungen des §14 Baunutzungsverordnung (BauNV)

6.1.5 Quergiebel sind zulässig. Diese sind in Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen und dürfen nicht breiter sein als die halbe Gebäudelänge. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen. Für die Wandhöhe des Quergiebels wird eine maximale Wandhöhe von 8,0 m festgesetzt.

6.1.6 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° – 30° Grad zulässig.

Für die Dachaufbauten gilt:

Negative Dacheinschnitte sowie schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Die Eindeckung von Satteldächern hat mit Dachpfannen zu erfolgen. Dachgauben bzw. Zwerchhäuser werden ausgeschlossen.

Quergiebel müssen in der gleichen Dachneigung ausgeführt werden wie das Hauptdach.

Für die Dachüberstände gelten folgende Mindestmaße: 1,0 m am Ortgang; 0,8 m an der Traufe.

6.1.7 Bei erdgeschossigen Anbauten wie z.B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sind Pultdächer zulässig. Die maximale Wandhöhe dieser Anbauten wird auf 3,0 m, die maximale Firsthöhe auf 3,50 m, gemessen ab OK FFB festgesetzt.

6.1.8 Materialien/ Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Es werden einheitliche, kleinteilige Dachziegel oder Betondachsteine vorgeschrieben.

Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glaseindeckungen zulässig.

6.1.9 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies ist insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung zu beachten.

6.1.10 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.

6.1.11 Solarthermie Anlagen sind auf Haupt- und Nebengebäuden auf Dachflächen zulässig. Eine Aufständigung wird mit maximal 1,0 m, gemessen rechtwinklig zur Dachhaut, zugelassen. Dies gilt nicht für PV-Anlagen.

Solarenergieanlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 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.

6.1.12 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation u. dgl. sind nicht zulässig.

6.2 Gestaltung der Außenanlagen

6.2.1 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nur an einer Gebäudeseite möglich. Die Böschung ist gärtnerisch zu gestalten.

6.2.2 Stützmauern sind in Naturstein oder Natursteinoptik auszuführen und bis zu einer individuellen Höhe von 1 m zulässig. Es wird ein Mindestgrenzabstand zu den Nachbargrenzen von 1,50 m festgesetzt.

6.2.3 Einfriedung

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 ausgebildet werden. Für die Durchlässigkeit von Kleintieren ist eine Bodenfreiheit von 10 cm, einzuhalten. 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.

§ 7

Stellplätze, Verkehrsflächen

- 7.1 Anzahl der Stellplätze
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, wovon einer in einer Garage oder einem Carport nachzuweisen ist. Für Einliegerwohneinheiten (max. 60 qm) ist hiervon abweichend jeweils nur ein Stellplatz nachzuweisen. Ab der 5. Wohneinheit sind die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen, wobei 30% davon als oberirdische Stellplätze zu errichten sind.
- 7.2 Vor Garagen ist bei senkrechter Zufahrt ein Abstand zur Hinterkante Straße von mindestens 6,0 m, bei seitlicher Anordnung von mindestens 3,0 m, einzuhalten.
- 7.3 Bauweise der Garagenbauten
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der und außerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen hiervon sind die festgesetzten privaten Grünflächen.
Es sind nur Satteldächer oder begrünte Flachdächer zugelassen, Pultdächer sind ausgeschlossen. Für Carports sind Flachdächer mit Dachbegrünung zulässig.
- 7.4 Grenzgaragen sind zulässig. Garagen sind bei beidseitigem Grenzanbau einheitlich zu gestalten.
- 7.5 Asphaltbeläge bei Verkehrsflächen und Zufahrten sind unzulässig. Die vorgenannten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 7.6 Zufahrten dürfen je Grundstück nicht breiter als 6 m und nicht länger als 15 m sein.

§ 8

Grünordnerische Festsetzungen

- 8.1 Die privaten Grünflächen (Randeingrünung) sind zu mindestens 50 Prozent mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter § 8.8). Für notwendige Grundstückszufahrten zu den Flurstücken 1579/29, 1579/42 und 1579/70, Gemarkung Wildsteig dürfen die Grünflächen unterbrochen werden.
- 8.2 Die öffentlichen Grünflächen (Fuß- und Radweg) sind mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten (vgl. Pflanzliste unter § 8.8). Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig.

- 8.3 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter § 8.8). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Mindestens 15 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (vgl. Pflanzliste unter § 8.8) zu bepflanzen. Die sonstigen, nicht überbauten Flächen sind zu begrünen.
- 8.4 Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der Informationen zur Höhenlage der Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen, Abfallbehälterstellflächen, Pflanzstandorte, Pflanzarten und -größen, Stützmauern, überbaute und befestigte Flächen, Entwässerung sowie Grünflächen enthält.
- 8.5 Die Anlage von Stein- und Schottergärten ist unzulässig.
- 8.6 Die Eingrünungsmaßnahmen haben binnen 3 Jahren nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen.
- 8.7 Schutz bestehender Gehölze
Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- 8.8 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, Zabergäurennette, 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

Fremdländische Gehölze (z. B. Thujaarten) sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 9

Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen dürfen freistehend eine Ansichtsfläche von 0,8 m x 0,6 m nicht übersteigen. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Gebäuden zugeordnete Werbeanlagen sind in der Größe auf 2 m² und in der Höhe (Oberkante) auf 2 m begrenzt.
- 9.2 Werbeanlagen, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- 9.3 Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig.

§ 10

Sonstiges

10.1 Bauantrag

Den Bauanträgen ist ein Höhenplan beizufügen, der die Höhenlage der Gebäude im Gelände mittels eines Höhenrasters nachweist.

10.2 Sichtfelder

Nach Art. 26 BayStrWG in Verbindung mit der RAL 2012 6.6.3 bzw. RAST Tab. 6.3.9.3 die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen.

Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 2,50 m Höhe.

§ 11

Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanal zuzuführen.

11.2 Oberflächenwasser

Über Dachflächen und private befestigte Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten oder Rigolen auf den Grundstücken zu versickern.

Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln -TRENGW- in Verbindung mit dem DWA-Arbeitsblatt 138, "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Dies trifft z.B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m² eingeleitet werden soll.

Die flächenhafte Versickerung von Flächen <1000 m² pro Sickeranlage ist lt. o.g. Freistellungsverordnung erlaubnisfrei.

Die Bauherren haben im Rahmen des Bauantrages die Prüfung auf Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Oberflächenversickerung selbst zu übernehmen.

- 11.3 Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser)
Regenwasser kann auch in eine Zisterne (Wasserspeicher mit Rückhaltevolumen) geleitet werden. Der Notüberlauf ist an die grundstückseigene Versickerungsanlage (siehe Pkt. 11.2) anzuschließen. Der Bau von Regenwasserspeichern ist zulässig.
- 11.4 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und - soweit erforderlich - wasserdichte Keller. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „Weißen Wanne“ oder als „Schwarze Wanne“, ausgeführt werden.

§ 12

Hinweise

12.1 Landwirtschaftliche Immissionen

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.

12.2 Denkmalpflege

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.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BlfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50, Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

12.3 Brandschutz

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion hingewiesen.

Bei Planungen von Wohneinheiten bei denen die Brüstungshöhe über 7,20 m liegt (Anleiterbarkeit) ist ein zweiter baulicher Rettungsweg einzuplanen.

12.4 Schutzgut Boden

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 den 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.

12.5 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

12.6 Überflutung infolge von Starkregen

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und 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.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

12.7 Grundwasser

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.

12.8 Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

12.9 Weitere Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

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

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

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge-
maßnahmen 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.“

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Nieder-
schlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies
gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zister-
nen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer
sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen
muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versi-
ckerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mäch-
tige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vor-
reinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich
technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume
oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind -sofern Metall-
dächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeig-
neter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien
(z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Niederschlagswasser von Straßen

Das von den Planstraßen anfallende gering /mäßig verschmutzte Nieder-
schlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden
Grünstreifen zu versickern.

Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zu-
gänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstaebene zu beachten. Un-
ter der Rückstaebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen
müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

- 12.10 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. halbtransparente Materialien, flächige Markierungen, Außen-Jalousien usw. Greifvogel-Silhouetten und UV-Licht reflektierendes Glas bieten keinen Schutz vor Vogelschlag.
- 12.11 Die in der Planzeichnung angegebenen Schemaschnitte sind dem Textteil in Anlage 1 - 3 beigelegt.

§ 13

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Kirchberg Süd“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Wildsteig,

Josef Taffertshofer
Erster Bürgermeister