

BEBAUUNGSPLAN PILGERWEG GEMEINDE WILDSTEIG

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

PLANUNGSSTAND :

- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNGEN

- Aufstellung
- Änderung
- Ergänzung
- Aufhebung

BEZUG
genehmigt mit ~~Schreiben~~ vom 22.09.1994
Nr. 670-2/10 Sg. 40 S



Landratsamt Weilheim-Schongau
Dienststelle Schongau -
A.

[Handwritten Signature]
Messerschmid

PLANFERTIGER:
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PÜTRICHSTR 8
8120 WEILHEIM I.OB. 02.09.1992

i.A.

[Handwritten Signature]
Nadler

PLANFASSUNG

GEÄNDERT :

26.10.1992 Nadler

[Handwritten Signature]

07.12.1992 Nadler

[Handwritten Signature]



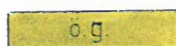

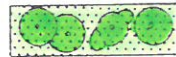











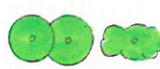


18.02.1993 Nadler/ha

[Handwritten Signature]








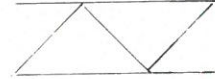
28.07.93 Nadler/ha

[Handwritten Signature]

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereiches
	öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün
	Eigentümerweg, Öffentlich gewidmet
	Verkehrsflächenbegrenzungslinie
	private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
	Baugrenze
	Geltungsbereich qualifizierter Bebauungsplan
	Geltungsbereich einfacher Bebauungsplan
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
I+U	Haustyp: Erdgeschoß + Untergeschoß, Kniestock über dem Erdgeschoß unzulässig.
II	Haustyp: Erdgeschoß + Obergeschoß als Vollgeschoß, Kniestock über dem Obergeschoß unzulässig, nur Doppelpfette bis max. 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette an der Außenseite der Außenwand, gestattet, oder Haustyp I+D
I+D	Haustyp: Erdgeschoß + Dachgeschoß, Kniestock max. 1,60 m bzw. 1/6 der Giebelbreite. Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich.
	Grundstückszufahrt zwingend
	Hauptfirstrichtung
	Firstrichtung wahlweise
DN 22 - 27°	Dachneigung z.B. 22 - 27°
O	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
MD	Dorfgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
max. GRF 170 m ²	höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude ohne Garagen und Nebengebäude
	Maßzahl in Metern z.B. 5
	Sichtdreieck
	zwingend zu erhaltender Baumbestand, die DIN 18920 ist zu beachten
	zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung
	Fläche für Garage und Nebengebäude
max. 3 WE	max. 3 Wohneinheiten (WE) zulässig
	geplante Trafostation
GFZ	Geschoßflächenzahl

3) Zeichenerklärung für die Hinweise

	bestehende Flurstücksgrenzen
	aufzuhebende Flurstücksgrenzen
	Parzellierungsvorschlag
1547	Flurstücksnummer
	bestehendes Wohn- und Nebengebäude
	unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper
	vorhandene Maststation
	20-kV-Freileitung mit Schutzstreifen
	Zone nach Art. 23 Bayer Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) Bebauung ausnahmsweise zulässig

C) Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Ziffer 9 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
im WA

2. Maß der Nutzung

- a) Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes **A**: die Geschößflächenzahl (GFZ) : Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen und die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp). Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Die max. Geschößflächenzahl (GFZ) wird im Bereich **A** auf 0,35 festgesetzt.
- b) Bereich des einfachen Bebauungsplanes **B**: Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes **B** sind in Gebäuden pro Flurstück nicht mehr als 3 Wohneinheiten zulässig.

die Nummern 3 mit 15 gelten nur für den Teilbereich **A**
(qualifizierter Bebauungsplan).

3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße - zulässige Grundfläche

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite.

Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Wohnhaus beträgt 700 m².

Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Wohngebäude (ohne Garage und Nebengebäude) wird auf max. 170 m² als absoluten Höchstwert beschränkt.

4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 22 - 27° geneigten Satteldach auszuführen.
Die Dachdeckung hat mit Dachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachgauben sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m² Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig. Quergiebel sind ab einer Außenbreite von 3,0 m zulässig und dürfen 40% der Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie sind nur bei I+D-Gebäuden zulässig.

5. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Absorbern auf den Dachflächen ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Die Kollektoren sind in die Dachkonstruktion zu integrieren. Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 4 sind nur zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachfläche ausgeführt werden.

6. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Gesamtnutzfläche der Nebengebäude und Garagen darf je Grundstück 60 m² nicht übersteigen. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen.

Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit geneigtem Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen.

Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf.

Der Dachgeschoßausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - ist unzulässig.

Grenzgaragen sind unzulässig.

Genehmigungsfreie bauliche Anlagen (Art. 66 BayBO) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
(Hinweis: Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten).

7. Fassaden

Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz (gedeckte Weißtöne) zulässig.

- a) Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen. Holzaußenverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.
- b) Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatte und Ornamentsteinen.

8. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanichelzaun). Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundeisensäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen.

Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

Die Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Umzäunung einzubauen.

9. Gartenflächen

- a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.

- b) 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.
- c) 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.

10. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

11. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über Hauskläranlagen (Versickerung oder Verrieselung auf den Baugrundstücken) zu entsorgen. Nach Fertigstellung der gemeindlichen Abwasserbeseitigungsanlage ist in diese einzuleiten. Um eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden, soll das gesamte Niederschlagswasser, soweit möglich, auf den Baugrundstücken versickert werden.

12. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

13. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem TWG bleiben davon unberührt.

14. 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.

15. Stützmauern

Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken unzulässig. Notwendige Hangbefestigungen sind als Böschungen auszuführen.

D) Hinweise

Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von $2,25 \text{ kN/m}^2$ waagrechter Grundfläche anzusetzen.

Hochspannungsfreileitung

Bauvorhaben, die den Schutzstreifen der Freileitung berühren, bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers. Die Gebaubarkeit im Schutzbereich (7,5 m beidseitig der Leitungsachse) richtet sich nach DIN/VDE 0210/12.85.

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Wildsteig erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeinde - ordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) sowie des Maßnahmengesetzes (MaßnG)/Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WobauerlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- a) 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.
- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom **23.03.1993**... gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **01.10.1993** bis **02.11.1993** in der **Gemeindeverwaltung Wildsteig**.. öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Wildsteig hat mit Beschluß vom **11.01.1994**.. den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

e) Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau/~~Die Regierung von Oberbayern~~ hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom **22.04.1994** gem. §11 BauGB genehmigt.

Schongau 9. AUG. 1994
Weilheim i. OB



I.A.

Messerschmid

- f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am **19.05.1994** durch **Anschlag an Ortstafeln**... gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Gemeinde Wildsteig,
den **23.06.1994**..



Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften:

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.