

BEBAUUNGSPLAN  
TASSILO - ZOPF - WEG

GEMEINDE WILDSTEIG  
LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU

- ENTWURF
  - FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
  - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
  - GENEHMIGUNGSVERFAHREN
  - ENDFASSUNGEN
- Aufstellung
  - Änderung
  - Ergänzung
  - Aufhebung



genehmigt mit Schreiben vom 13. APR. 1999

Nr. 610-2/10 Sg. 405 Me / B!

Landratsamt Weilheim-Schongau

- Dienststelle Schongau -

I. A.

*Messerschmid*  
Messerschmid

PLANFERTIGER:  
KREISPLANUNGSSTELLE  
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU

I. A.

*Nadler*

Nadler

DATUM: 29.04.1997

GEÄNDERT: 05.11.1997

I. A. *Nadler*

19.11.1997

I. A. *Nadler*

20.04.1998

I. A. *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



Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün



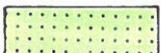
Verkehrsflächenbegrenzungslinie



Baugrenze



Private Grünfläche, Bebauung unzulässig (Feuchtbiotop)



Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung und bestehender Gehölzstreifen)

I+D

Haustyp: Erdgeschoß als Vollgeschoß, Dachgeschoß mit Kniestock max. 1,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand, Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich

I+U

Haustyp: Erdgeschoß als Vollgeschoß, Untergeschoß kein Vollgeschoß, Dachgeschoß mit Doppelpfette max 40 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, an der Außenseite der Außenwand; Dachgeschoß kein Vollgeschoß

II

Haustyp: Erdgeschoß und Obergeschoß als Vollgeschoße, Dachgeschoß mit Doppelpfette max. 40 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, an der Außenseite der Außenwand, Dachgeschoß kein Vollgeschoß, oder Haustyp I+D zulässig



Hauptfirstrichtung

○	offene Bauweise
WA	Allgemeines Wohngebiet
GRF max E 140 m <sup>2</sup> DHH 80 m <sup>2</sup>	höchstzulässige Grundfläche für Wohngebäude ohne Garagen und Nebengebäude 140 m <sup>2</sup> für Einzelhäuser, 80 m <sup>2</sup> für Doppelhaushälften
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
DN 24-27°	Dachneigung 24 - 27°
—●—●—●—	Nutzungstrennungslinie
①	Bereich des Baupartiers
↔ <sup>5</sup> ↔	Maßzahl in Metern
●	zwingend zu erhaltender Baumbestand, die DIN 18920 ist zu beachten, nach Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 1 Mio. DM belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den erhaltenswerten Baumbestand beschädigt oder zerstört
⊕	bestehende Bäume und Sträucher
○	zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung
▽	Höhenangabe für die Oberkante der Kellerrohdecke mit Bezugspunkt (Höhenkoten bezogen auf Oberkante Fahrbahndecke in Straßenmitte)
	Bereich in dem Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig sind.
	Sichtdreieck

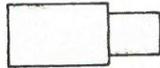
## B) Zeichenerklärung für die Hinweise:



bestehende Flurstücksgrenzen



Parzellierungsvorschlag



bestehende Haupt- und Nebengebäude



unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung der geplanten Baukörper

1579/1

Flurstücksnummer z.B. 1579/1

## C) Festsetzung durch Text:

### 1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Ziff. 9 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

### 2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschoße (Haustyp) und die höchstzulässige Grundfläche je Hauptgebäude.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 850 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser, 1200 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser und 600 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte.

Die zulässige Grundfläche für ein Wohngebäude ohne Garagen und Nebengebäude beträgt maximal 140 m<sup>2</sup>, für das Wohngebäude im Planbereich 4 180 m<sup>2</sup>.

### 2.a Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten:

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal drei je Einzelhaus und zwei je Doppelhaushälfte begrenzt.

### 3. Dachform (Hauptgebäude), / Grundform der Gebäude

#### a) Dachform:

Die Hauptgebäude sind mit einem 24 - 27° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat in Dachsteinen mit rötlichen Farbtönen zu erfolgen. Dach-einschnitte (negative Gauben) und Dachgauben sind unzulässig.

An der Traufseite ist ein Dachüberstand von mind. 60 cm und an der Giebelseite mind. 1 m vorzusehen.

- b) Grundform:  
Die Gebäude müssen mindestens 1/5 länger als breit sein.

#### 4. Nebengebäude und Garagen

Die Gesamtgrundfläche der Nebengebäude und Garagen darf je Grundstück 60 m<sup>2</sup>, nicht überschreiten. Sofern diese an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind max. 50 m<sup>2</sup> zulässig. Je Doppelhaushälfte sind max. 40 m<sup>2</sup> Gesamtgrundfläche für Garagen und Nebengebäude zulässig. Garagen und Nebengebäude sind, sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert werden, mit geneigtem Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholz zu verkleiden. Pultdachformen für Nebengebäude und Garagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Firstseite an ein höheres Hauptgebäude angebaut wird. Grenzgaragen sind höhengleich zusammenzubauen.

Der Dachgeschoßausbau von freistehenden Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock ist unzulässig.

#### 5. Einfriedung

Als Einfriedung sind nur Holzzäune mit senkrechten Holzprofilen in runder, halbrunder oder rechteckiger Form zulässig. Zwischen den Nachbargrundstücken ist auch Maschendraht zulässig. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

#### 6. Gartenflächen

- a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m<sup>2</sup> 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 Thuyen 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 Beerenstäuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem bayer. Nachbarrecht (AGBG) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

## 7. Lagern, Abstellen

Stellplätze für Wohnwagen, Boote und oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien sind im Geltungsbereich nicht gestattet.

## 8. Stützmauern

Stützmauern sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

## 9. Ortsrandeingrünung

Das Baugebiet ist zum Ortsrand hin mit Büschen und Bäumen in Gruppen anzupflanzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

## 10. Höhenlage der Gebäude, Aufschüttungen

Die Oberkante der Kellerrohdecke darf maximal 40 cm über der natürlichen oder aufgefüllten Geländeoberfläche liegen. Die Kellerrohdecke ist auf der im Plan angegebenen Höhe zu errichten. Zwischenwerte sind linear zu interpolieren. Im Bereich zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze ist die aufgefüllte Höhe durch eine flache Böschung mit einer Neigung bis maximal 15° auszuführen.

## 11. Fassadengestaltung

Als an der Außenseite sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig. Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen. Holzaußenverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind zulässig.

## 12. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe freizuhalten, ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,0 m.

## 13. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.

## 14. Oberflächenversiegelung

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

## D) Hinweise:

### 1. Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile per Gebäude ist eine Schneelast von  $2,22 \text{ kN pro m}^2$  waagerechter Grundfläche anzusetzen.

### 2. Niederschlagswasserentsorgung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht möglich.

Es ist deshalb eine zentrale Regenrückhalteanlage für alle Baugrundstücke oder für jede Parzelle eine Einzelanlage zu errichten und zu unterhalten.

Das Rückhaltevolumen ist mit  $1,5 \text{ m}^3$  je  $100 \text{ m}^2$  befestigte Fläche anzusetzen.

Weitere Daten für die Planung sind bei der Gemeinde einzuholen.

Das Überlaufwasser ist in den Regenwasserkanal im Martin-Speer-Weg einzuleiten.

### 3. Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser ist durch Anschluß an einen noch zu erstellenden Kanal zur Kläranlage Wildsteig abzuleiten.

### 4. Kellerkonstruktion

Falls erforderlich, sind im Baugebiet wasserdichte Keller zu errichten.

## Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Planauslegung vom 25.06. bis 25.07.1997 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 09.07.1997 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.12.1997 bis 30.01.1998 in der Gemeindeverwaltung Wildsteig öffentlich ausgelegt.

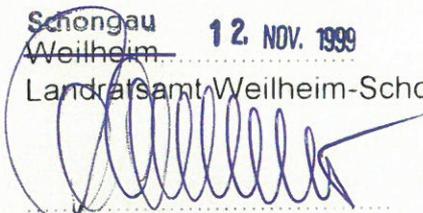
Die Gemeinde Wildsteig hat mit Beschluß vom 12.01.1999 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 13.04.1999 gem. § 11 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmG genehmigt.

Schongau  
Weilheim  
Landratsamt Weilheim-Schongau

12. NOV. 1999

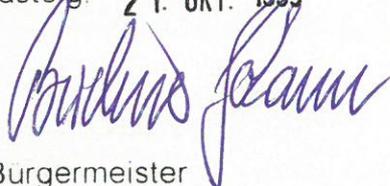


Messerschmid



Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 25.08.1999 durch Anschlag an den Ortstafeln gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Wildsteig  
21. OKT. 1999



1 Bürgermeister

