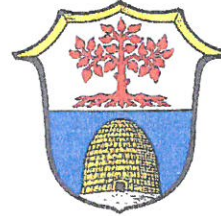


## Gemeinde Wildsteig



## Bebauungsplan

### „Unterfeld“

## mit integriertem Grünordnungsplan

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN



**MÜHLEGG & WEISKOPF** GmbH  
Beratende Ingenieure

Mühlthalweg 9  
87640 Biessenhofen  
Telefon 0 83 41 / 9 36 40  
Telefax 0 83 41 / 93 64 28

Info@muehlegg-weiskopf.de  
www.muehlegg-weiskopf.de

**Gegenstand:** **Bebauungsplan  
„Unterfeld“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Auftraggeber:** **Gemeinde Wildsteig  
Kirchbergstraße 20a  
82409 Wildsteig**

**Tel.: 08867/912400  
Fax: 08867/9124018**

**vertreten durch:  
Herrn Erster Bürgermeister Josef Taffertshofer**

**Auftragnehmer:** **Ingenieurbüro für Bauwesen  
Mühlegg & Weiskopf GmbH  
Mühlthalweg 9  
87640 Biessenhofen  
Tel.: 0 83 41 / 93 64 -0  
Fax.: 0 83 41 / 93 64 - 28  
E-Mail: [info@muehlegg-weiskopf.de](mailto:info@muehlegg-weiskopf.de)  
[www.muehlegg-weiskopf.de](http://www.muehlegg-weiskopf.de)**

**Dipl.-Ing. Hubert Brand**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>Satzung</b> .....	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Zeichnerischer Teil</b> .....	<b>5</b>
<b>III.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
	<b>A</b> <b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>6</b>
	<b>B</b> <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
	<b>C</b> <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB</b> .....	<b>12</b>
	<b>D</b> <b>Hinweise</b> .....	<b>14</b>
	<b>E</b> <b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>18</b>

### Begründung

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>19</b>
<b>2</b>	<b>Veranlassung und Bedarf</b> .....	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>Lage und Bestand</b> .....	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Planung</b> .....	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Grünordnerisches Konzept/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b> .....	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>Immissionen</b> .....	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>Techn. Erschließung / Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>35</b>
<b>10</b>	<b>Kartengrundlage</b> .....	<b>37</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b> (siehe gesonderte Heftung vom 13.09.2011) .....	

<b>Anlage 1</b>	<b>Auszug aus dem Flächennutzungsplan</b>
<b>Anlage 2</b>	<b>Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange</b>

## I. SATZUNG

Aufgrund

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

erlässt die Gemeinde Wildsteig folgende Satzung:

### § 1

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan „Unterfeld“ umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 2,86 ha die Flächen der Flurstücke Nrn. 1548/1; 1549/1; 1549/2; 1549/3; 1549/4; 1550; sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 1549 und 1552; Gemarkung Wildsteig. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1.000.

### § 2

#### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Unterfeld“ besteht aus dem vom Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 13.09.2011. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 13.09.2011 beigefügt.

### § 3

#### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan „Unterfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wildsteig, den 19.1.2012  
GEMEINDE WILDSTEIG



Josef Taffertshofer, Erster Bürgermeister



## **II. ZEICHNERISCHER TEIL – i. d. F. vom 13.09.2011**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
im Maßstab 1 : 1 000**

**- Planzeichnung**

**Anlage 1 zur Planzeichnung  
im Maßstab 1 : 5 000**

**- Übersichtslageplan der Ausgleichsflächen**

**Anlage 2.1 zur Planzeichnung  
im Maßstab 1 : 1 000**

**- Ausgleichsfläche A 1**

**Anlage 2.2 zur Planzeichnung  
im Maßstab 1 : 1 000**

**- Ausgleichsfläche A 2**

### III. Textlicher Teil

#### A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 G vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2) geändert durch Art. 78 Abs. 8 G vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, ber. S. 166).
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958).

#### B Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Bauland im östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gemäß §5 der Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.  
Die Nutzung nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Das Bauland im westlichen Bereich des Geltungsbereiches wird gemäß §8 der Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.  
Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 (Vergnügungsstätten) ist nicht zulässig.  
Eine nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnung für Betriebsinhaber oder -leiter ist möglich. Die Größe dieser Wohnung wird auf maximal 200 m<sup>2</sup> begrenzt.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB)**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im MD wird durch Grundflächenzahl (max. GRZ = 0,5), Geschossflächenzahl (max. GFZ = 0,8) und die Angabe der maximalen Wandhöhe (jeweils Höchstgrenze) bestimmt.
- 2.2 Das Maß der baulichen Nutzung im GE wird durch Grundflächenzahl (max. GRZ=0,6), Geschossflächenzahl (max. GFZ=1,0) und die Angabe der maximalen Wandhöhe (WH = 6,5m) bestimmt. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6 (4) Satz 2 BayBO).
- 2.3 Die in der Planzeichnung und in der Satzung Nr. B 2.1 angegebenen Grundflächenzahlen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 50% überschritten werden.
- 2.4 Im MD wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen begrenzt. Anstelle einer Wohnung sind auch zwei Ferienappartements oder max. drei Gästezimmer zulässig, sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis gewährleistet ist. Die Anlage überwiegend eigengenutzter Freizeitwohneinheiten (Zweitwohnungen) ist nicht zugelassen.
- 2.5 Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgrößen werden die privaten Flächen der Ortsrandeingerünung mit zur Berechnung der Grundflächenzahlen herangezogen.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Baugrenzen**

- 3.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

## **4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren und der mit Zeichen 15.3 PlanzVO gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.  
Eine Grenzbebauung ist zulässig.
- 4.2 Bei MD sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Bei Gewerbetreibenden und Dienstleistern sind die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- 4.3 Als Abstand der Garagen zum Straßenraum sind 6 m einzuhalten.



## **5. Sichtdreiecke**

Innerhalb der in die Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art durch bauliche und nichtbauliche Anlagen über 0,90 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Die Anlage von Stellplätzen sowie Zu- und Ausfahrten sind in den Sichtdreiecken unzulässig.

## **6. Landschaftspflege und Ortsbild**

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Lagerflächen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO als Grünflächen anzulegen zu nutzen und zu unterhalten.
- 6.2 Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im MD bzw. pro angefangene 800m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im GE ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der Empfehlungsliste unter Hinweise in der Größe Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Darstellungen gebunden. Für Sträucher gilt ebenfalls die Empfehlungsliste, wobei die heimischen Sträucher einen Anteil von mind. 80% aufweisen sollen. Eine Kombination mit dorfgerechten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig.
- 6.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.
- 6.4 Die 5 m breiten privaten Grünflächen im Westen, Norden und Osten dienen als Randeingrünung des MD bzw. GE. Sie sind mit Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste (siehe D Hinweise Nr. 1.1 und 1.2) zu bepflanzen.
- 6.5 Anfallender Oberboden ist soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.
- 6.6 Für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Berechnungen im Umweltbericht und der Begründung ca. 7926m<sup>2</sup> an Ausgleichsfläche erforderlich. Die Ausgleichsfläche wird auf den Flurstücken Nrn. 292 und 1527 der Gemeinde Wildsteig angelegt. Die Flächen werden für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereit gestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1a Satz 1 BauGB dem Eingriff zugeordnet, sodass die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen sind. Die Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hat in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.



## **7. Immissionsschutzmassnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### 7.1 Landwirtschaft:

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen aus den westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und landwirtschaftlichem Verkehr nach § 906 BGB hingenommen werden.

### 7.2 Verkehr:

Gleiches gilt für Lärm- und Geruchsbelästigungen, welche durch die südlich angrenzende Kr WM 25 (Wiesweg) und die Erschließungsstraße im Baugebiet entstehen.

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen sind auf den Parzellen 14 bis 16 sowie dem Grundstück Flur-Nr. 1548/1 die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster in Richtung Südwesten, Nordwesten oder Nordosten besitzen.

### 7.3 Gewerbe:

7.3.1 Im Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

$L_{EK}$  tags 60 dB(A)  
 $L_{EK}$  nachts 45 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12 Abschnitt 5.

7.3.2 Im emissionsreduzierten Gewerbegebiet  $Ge_{red}$  werden die Emissionskontingente um 5 dB (A) reduziert.

7.3.3 Im konkreten Genehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden. Der Genehmigungsbehörde bleibt vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

## **8. Wasserhaushalt**

8.1 Die Versickerung von Oberflächenwasser ist geologisch bedingt nur in geringem Umfang möglich. Unverschmutztes Oberflächenwasser und Niederschlagswasser von Dachflächen ist daher in eine Zisterne mit Rückstauvolumen und Notüberlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Hinweise unter Nr. 2 sind zu beachten.

8.2 PKW-Stellplätze sind als wasserdurchlässige Bodenbeläge (z. B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) auszuführen. Asphaltbeläge sind unzulässig.

- 8.3 Eine Entwässerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers auf Nachbargrundstücke und in öffentliche Flächen ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an die Entwässerungs-/Sickeranlage einzubauen.
- 8.4 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen und möglichst zu überdachen. Das auf solchen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vor seiner Ableitung entsprechend zu reinigen (z. B. Leichtflüssigkeitsabscheider).

## 9. **Denkmalschutz**

- 9.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.  
Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten werden hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen (siehe Hinweise Nr. 3).

## **C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)**

### **1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

#### 1.1 Grundriss

- 1.1.1 Die **Traufseite** der Hauptgebäude muss um mindestens 10% länger als die Giebelseite ausgebildet werden.
- 1.1.2 Die **Giebelbreite** der Wohngebäude darf 12,0 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet.
- 1.1.3 **Quergiebel** werden zugelassen, sofern sich diese Bauteile in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Quergiebel dürfen in der Breite die halbe Hauslänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,3 m tiefer als der Hauptfirst liegen. Die Front des Quergiebels muss mind. 1,5m von der Gebäudekante abstehen.

#### 1.2 Dächer

##### 1.2.1 **Dachform, Dachneigung**

Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszuführen; im MD ist eine Dachneigung von 24° bis 35°; im GE ist eine Dachneigung von 10° - 35° zugelassen.

##### 1.2.2 **Dachüberstand**

Der Dachüberstand muß am Ortsgang mit mindestens 0,8m und an der Traufe mit mindestens 0,6 m ausgeführt werden.

##### 1.2.3 **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegelmaterial oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen.

Bei Carports sind auch bepflanzte Gründächer zulässig. Blechdeckung auf Wohngebäuden und damit zusammenhängenden Nebengebäuden ist nicht erlaubt.

##### 1.2.4 **Dachaufbauten**

Im MD sind stehende Gauben ab einer Dachneigung von 35° zugelassen.

##### 1.2.5 **Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen**

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind möglichst zusammenhängend an Traufe oder First aus nicht reflektierendem dunklem Material einzubauen.

### 1.2.6 **Firstrichtung**

Die Firstrichtung ist parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Firstrichtung des Hauptgebäudes abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung.

### 1.3 Außenwände

Im MD (I + D) wird eine max. Wandhöhe von 5,60m zugelassen. Für die Parzellen 14 – 16 gilt eine maximale Wandhöhe von 5,00m. Im GE (II) wird eine max. Wandhöhe von 6,50m zugelassen.

1.3.1 Außenwandflächen sind im MD zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farbtöne und Sichtbeton sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

1.3.2 Glasflächen sind bis zu einer Größe von 2m<sup>2</sup> zulässig; ansonsten sind sie zu unterteilen.

### 1.4 Holzbauweise

Hauptgebäude sind auch in Holzbauweise zulässig, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen.

### 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist in der Planzeichnung pro Parzelle angegeben. Die Gemeinde Wildsteig behält sich Änderungen vor.

## 2. **Einfriedungen**

### 2.1 Dorfgebiet:

Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune (senkrechte Holzprofile oder waagrechte Holzlatten), nicht höher als 1,0m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig. Zwischen den Grundstücken ist auch grüner Maschendraht zulässig. Sockel, durchgehenden Mauern und Erdwälle sind nicht zulässig.

### 2.2 Gewerbegebiet:

Im GE sind auch Metallzäune (Maschendraht- oder Industriezaun) bis 2,0m Höhe zulässig. Stacheldraht ist unzulässig.

2.3 Stellplätze und Garagenzufahrten (bis 6m hinter der Straßenbegrenzungslinie) dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

## 3. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in Richtung der Erschließungsstraße auszurichten. Sie dürfen im MD nicht größer als 0,8m x 0,6m sein. Im GE ist die Größe auf 2,0m x 1,0m beschränkt.

## **D Hinweise**

### **1. Eingrünung**

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

#### 1.1 Heimische B ä u m e I. und II. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### 1.2 Heimische Großsträucher und Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### 1.3 Den Anträgen auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der mindestens folgende Angaben enthält:

- Höhenlage der Gebäude, bezogen auf die natürliche Geländehöhe und Anschluss der öffentlichen/privaten Nachbargrundstücke
- Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sowie deren Befestigung
- Unterbringung der Müll- und Wertstoffbehälter
- Standorte und Arten der vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen
- überbaute Flächen, befestigte Flächen, Grünflächen

## **2. Grundwasser / Oberflächenwasser**

### 2.1 Grundwasser:

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Schichtenwasser tritt nach 2,3 – 2,5 m Tiefe auf. Bei Anschneiden von Schichtenwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Aufgrund eines nicht auszuschließenden maximalen Grundwasserhöchststandes von ca. 2,5m unter Geländeoberkante wird empfohlen, die dann besonderen Anforderungen an die Statik (Auftrieb), Bauwerksausführung (wasserdichte Wanne etc.) und Auftriebssicherheit

bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z. B. Heizöltank) zu beachten.

## 2.2 Oberflächenwasser:

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Aus geologischen Gründen kann eine Versickerung schwierig sein (siehe Nr. 2.3).

Bei der Bemessung der Regenwasserbehandlungsanlagen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, des DWA Arbeitsblatts A 138, „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFrei sowie die dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen!

## 2.3 Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) kann auch in einer Zisterne mit Rückhaltevolumen und Notüberlauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal aufgefangen werden.

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist erforderlich, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m<sup>2</sup> eingeleitet werden soll.

## 2.4 Regenwassernutzungsanlagen (RWNA)

Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülungen zulässig; die für WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu bemessen. Die Regenwassernutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen.

Nach § 17, Abs. 2 TrinkwV darf keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen bestehen. Trink- und Brauchwasserleitungen müssen farblich unterschiedlich gekennzeichnet sein.

Entnahmestellen um Brauchwasserleitungen sind dauerhaft zu kennzeichnen (z. B. Hinweisschild „kein Trinkwasser“ oder durch ein entsprechendes Symbol).

## 2.5 Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbetrieben sowie sonstigen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur entsprechend der Entwässerungssatzung erfolgen. Eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG ist zu prüfen. Die Zustimmung vorgenannter Einleitungen ist bei der Gemeinde Wildsteig einzuholen bzw. in Fällen des § 58 WHG beim Landratsamt Weilheim.

## 3. **Denkmalschutz**

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden:

**Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

#### **4. Versorgungsleitungen / Freileitungen**

- 4.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen nur als Erdkabel erlaubt.  
Zur Vermeidung der oberirdischen Leitungsführung durch die Telekom und Minimierung der Kosten, wird den Bauherren empfohlen, auf eigene Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung des geplanten Gebäudes bis zum öffentlichen Grund auszulegen.
- 4.2 Bei einem erhöhten Leistungsbedarf zur Stromversorgung ist an geeigneter Stelle eine Trafostation zulässig. Die Lage der Station ist in der Planzeichnung (südl. Parzelle 8) angegeben.
- 4.3 Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden ortsüblich im Straßenbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

#### **5. Alllasten**

Alllasten sind der Gemeinde Wildsteig und dem Landratsamt Weilheim-Schongau im Geltungsbereich nicht bekannt.

#### **6. Schneelast**

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Gebäude ist eine Schneelast von 3,1 kN/m<sup>2</sup> waagrechter Grundfläche anzusetzen.



## **E Verfahrensablauf**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 08.02.2011.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

### **2. Frühzeitige Behördenbeteiligung / Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand durch Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange und Behörden am 03.05.2011 mit Termin zum 01.06.2011 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat durch Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 11.05.2011 bis zum 01.06.2011 stattgefunden.

### **3. Öffentliche Auslegung**

In der Gemeinderatssitzung am 12.07.2011 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 12.07.2011 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.07.2011 bis 26.08.2011 statt.

### **4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand mit Anschreiben vom 22.07.2011 mit Termin zum 26.08.2011 statt. Eine Liste der beteiligten TÖB und Behörden siehe in der Begründung Anlage 2.

### **5. Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 13.09.2011 wurde in der Gemeinderatssitzung am 13.09.2011 gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wildsteig, den **13. Okt. 2011** .....



.....  
Josef Taffertshofer, Erster Bürgermeister

### **6. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wurde am **16. Jan. 2012** ..... ortsüblich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wildsteig, den **16. Jan. 2012** .....



.....  
Josef Taffertshofer, Erster Bürgermeister