

Gemeinde Wildsteig
Landkreis Weilheim-Schongau



Bebauungsplan
"Am Grohholz, 1. Änderung"
gem. § 13a BauGB

in der Fassung vom 13.06.2023

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 Email: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Wildsteig für den Bebauungsplan "Am Grohholz, 1. Änderung" gemäß § 13a BauGB

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Wildsteig folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Grohholz“ südöstlich im Anschluss an die Ortslage Wildsteig, nördlich und südlich des St.-Sebastian-Weges. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 141, 141/4 bis /8, 143/1 (TF), 189 (TF), 189/1 bis /28, 190/1 (TF), 190/2 bis /10, 193/2 bis /4, alle Gemarkung Wildsteig.

Die zeichnerischen Änderungen umfassen die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 189/6 bis /12, /15 bis /19, /24 (TF, Straße „Am Grohholz“), /27 und /28, alle Gemarkung Wildsteig. Der Teilbereich der zeichnerischen Änderungen umfasst ca. 0,69 ha des ca. 2,22 ha umfassenden, zugrundeliegenden Bebauungsplanes. Die genaue Größen und Lagen sind den Planzeichnung der gegenständlichen 1. Änderung sowie dem Bebauungsplan „Am Grohholz“ i.d.F. vom 13.07.2021 zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 13.06.2023. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Änderungen durch Text

- 3.1 Die Festsetzungen durch Text des Bebauungsplanes „Am Grohholz“ i.d.F. 13.07.2021 gelten mit den nachfolgenden Änderungen fort.
- 3.2 Der § 4.1 wird ergänzt und lautet nun:
„Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 9.1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
Für die Baugrundstücke mit den Indexzahlen 1 und 2 sowie 8 und 9 sind, sofern dort Doppelhäuser errichtet werden, Überschreitungen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur GRZ von 0,55 zulässig.“
- 3.3 Der § 6.3 wird ergänzt und lautet nun:
„Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Sind Baulinien dargestellt muss die Giebelseite darauf gebaut werden, wobei ein paralleler Rücksprung der Fassade um bis zu 2 m davon zulässig ist.
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen.“
- 3.4 Der § 7.1 wird ergänzt und lautet nun:
„Garagen und Nebenanlagen sowie Carports dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen. Vor Garagen ist, bei senkrechter Zufahrt, ein Abstand zur Hinterkante Straße von mindestens 6 m, bei seitlicher Anordnung von mindestens 1 m, einzuhalten. Für Carports sind Flachdächer und Dachbegrünung zulässig und der Mindestabstand zur Hinterkante Straße beträgt nur 3 m.“

3.5 In der Anlage „Maximalwerte für die OK FFB EG nach § 9.2 der zugrundeliegenden Satzung werden die Werte wie folgt geändert:

Bauplatzindex 2, Höhe OK FFB (m ü NN) alt: 895 neu: *895,5*

Bauplatzindex 3, Höhe OK FFB (m ü NN) alt: 894 neu: *895,2*

Bauplatzindex 4, Höhe OK FFB (m ü NN) alt: 894 neu: *895,2*

Bauplatzindex 5, Höhe OK FFB (m ü NN) alt: 893 neu: *893,5*

§ 4 Zeichnerische Änderungen

4.1 Es erfolgt eine Anpassung der Baugrenze im Bereich des Baugrundstückes Index 4, 8 und 9.

4.2 Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung für Bauplatz 5 entfällt.

4.3 Die unmittelbar betroffenen Bauplätze mit den Indexnummern 1 bis 5 und 8 bis 11 sind in die Festsetzungen durch Planzeichen einbezogen worden.

§ 5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Grohholz“ i.d.F. 13.07.2021 gelten im Übrigen fort. Dies gilt insbesondere für die Grünordnerischen Festsetzungen und die Maßnahmen zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

5.2 Im Leitungsschutzbereich für die Nahwärmeleitung ist sicherzustellen, dass der Leitungsbestand sowohl durch Pflanzungen als auch durch Bauten nicht beeinträchtigt wird. Eine Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber ist bei entsprechenden Maßnahmen erforderlich.

5.3 Es wird im Übrigen auf die Hinweise und Empfehlungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes verwiesen.

§ 6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Am Grohholz, 1. Änderung", bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 13.06.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Im durch die gegenständliche Planzeichnung überlagerten Bereich tritt die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Am Grohholz“ i.d.F. 13.07.2021 außer Kraft. Die

Wildsteig, den

Taffertshofer, Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Grohholz“ liegt südöstlich im Anschluss an die Ortslage Wildsteig und südlich des St.-Sebastians-Weges. Der Bebauungsplan „Am Grohholz“ umfasst einen Bereich von ca. 2,22 ha, davon 0,5 ha Fläche zur Entwicklung eines abgestuften Waldrandes und eines Feuchtbiotopes / Sickerbeckens. Die Festsetzungen durch Text wirken auf den gesamten zugrundeliegenden Planbereich, die zeichnerischen Änderungen betreffen nur die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 189/6 bis /12, /15 bis /19, /24 (TF, Straße „Am Grohholz“), /27 und /28, alle Gemarkung Wildsteig.

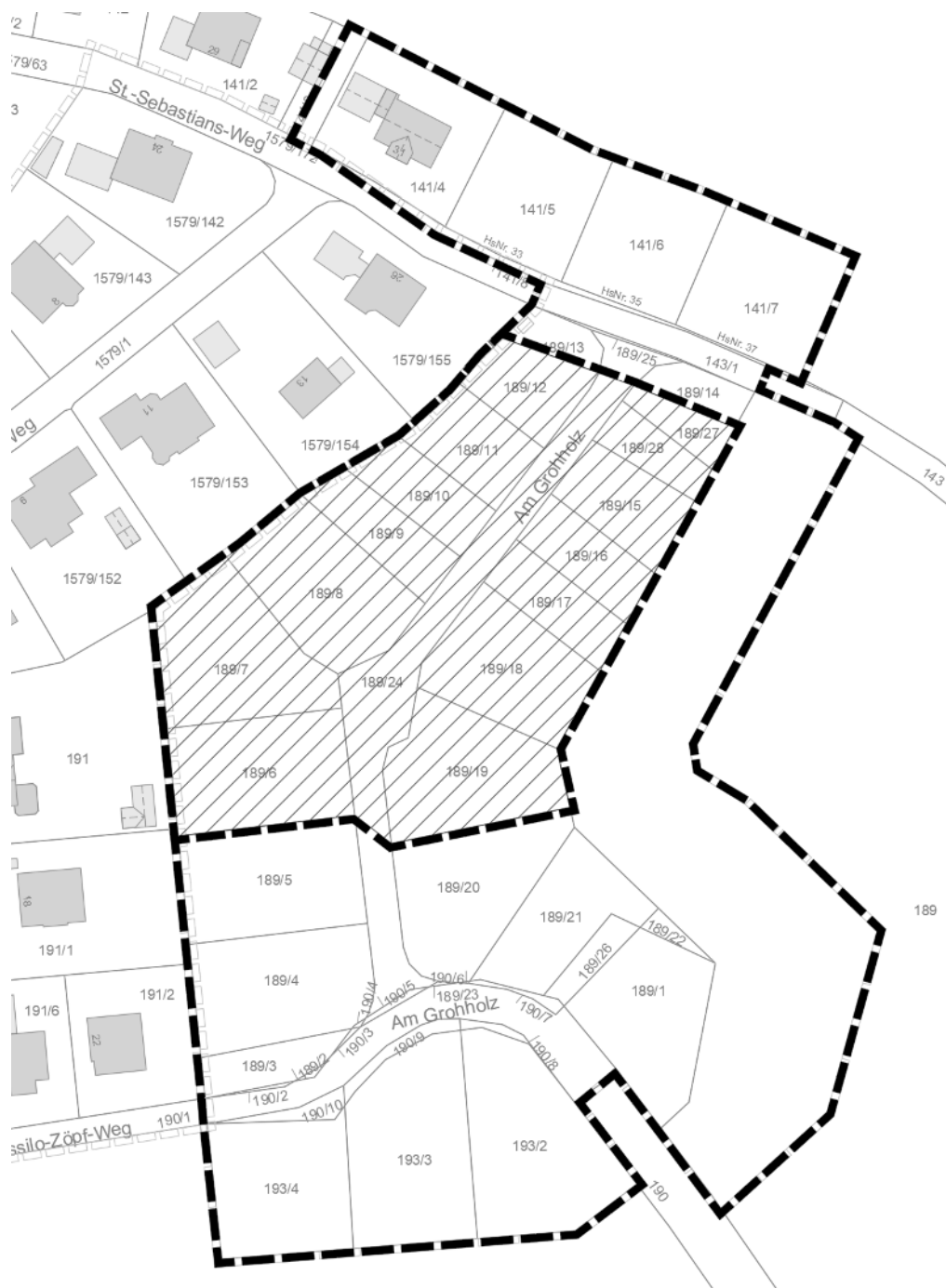


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches des BBP „Am Grohholz“, Schraffur: Bereich des zeichnerischen Teils der 1. Änderung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Aufgrund unvorhergesehener Problemen bei der Gebäudepositionierung hat sich die Gemeinde entschieden, die Höhen im Plangebiet nochmals zu betrachten. Zwischenzeitlich wurde die Erschließungsstraße hergestellt und es wurde erkannt, dass sich bei der Realisierung von Bauvorhaben unbeabsichtigte Problemlagen ergeben. Dies hat die Gemeinde zum Anlass genommen die betroffenen Höhenkoten anzupassen.

Für eine geeignetere Umsetzung der Wohnbebauung werden die Höhenfestsetzungen der Bauplätze 2 bis 5 heraufgesetzt und für Doppelhäuser Lockerungen der Grundflächenüberschreitungen gewährt. In zurückhaltender Weise werden auch Anpassungen für die Baugrenzen des Baugrundstückes 4 sowie die Hauptfirstrichtung am Bauplatz 5 vorgenommen und die Festsetzungen für Baulinien verfeinert.

3. Vergleich mit der bestehenden Planung

In Abbildung 2 sind die zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes im durch die gegenständliche erste Änderung betroffenen Bereich der Bauplätze 1 bis 5 und 8 bis 11 dargestellt. Die in violett gehaltenen Maximalhöhen für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss werden durch die Anlage zur Satzung festgesetzt. Diese Festsetzungen werden textlich überarbeitet und in den neuen Planzeichnungsausschnitt eingearbeitet.

Die Festsetzungen zu Carports (§ 3.3. der 1. Änderung zum § 7.1 der zugrundeliegenden Satzung) wirken sich nicht auf die Planzeichnung aus, betreffen jedoch den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich

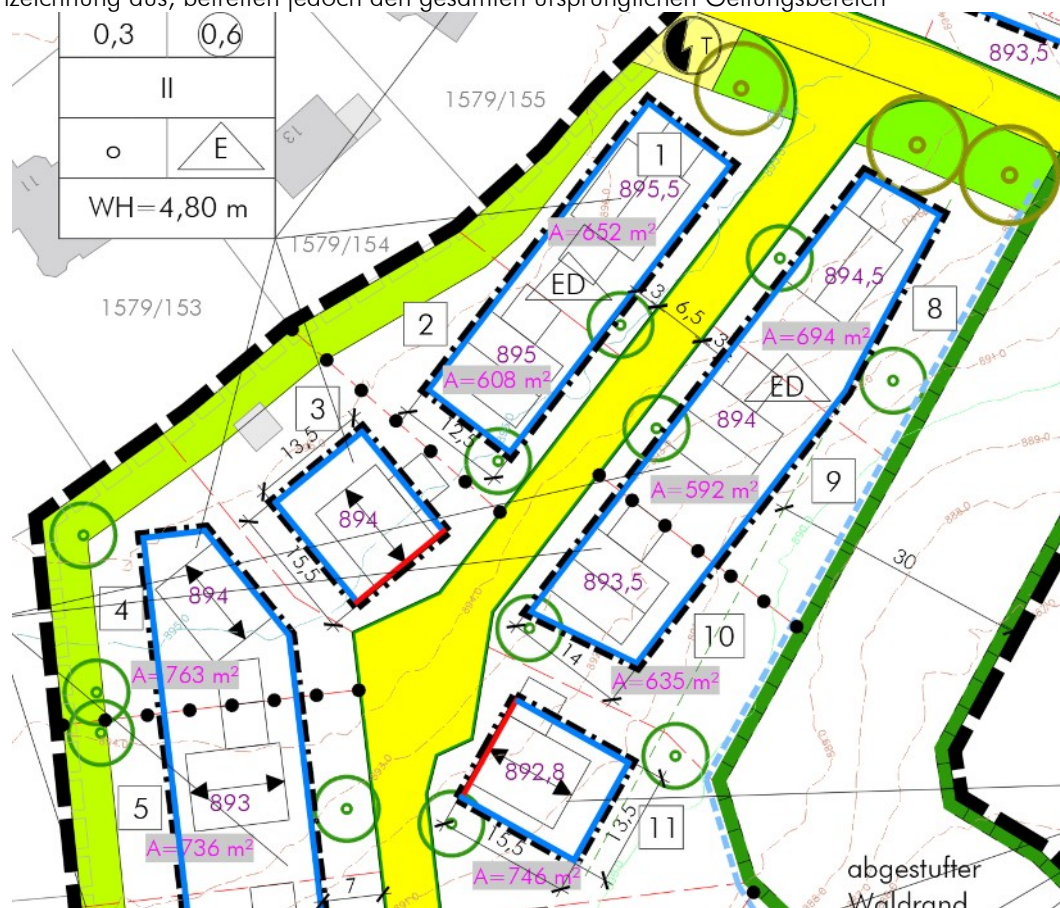


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem zugrundeliegenden BBP "Am Grohholz"

4. Begründung der Änderungen

Die Änderungen im Text betreffen die in der Satzung angeführten Paragraphen des zugrundeliegenden Bebauungsplans „Am Grohholz“ vom 13.07.2021. Es werden Ergänzungen an den Festsetzungen vorgenommen, die *kursiv* hervorgehoben sind. Die Ersetzung der Höhenkoten für die OK FFB EG in der Anlage zur Satzung wird durch neue Werte vorgenommen, die die zur Übersichtlichkeit ebenfalls angegebenen alten Werte überschreiben.

4.1 Anpassung der OK FFB EG

Die maximal zulässigen Höhen für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss werden wie folgt heraufgesetzt:
 Bauplatz 2: +0,5 m | Bauplatz 3: +1,2 m | Bauplatz 4: +1,2 m | Bauplatz 5: +0,5 m

Diese Anpassungen wurden vom Rat als für das Baugebiet und die Nachbarschaft geeignete Höhenentwicklung gesehen. Die neuen Höhenkoten erlauben den zu errichtenden Wohngebäuden stärker dem vorhandenen Geländeerelief zu folgen. Die bei voller Ausnutzung dieser Höhenkote resultierenden Gebäude bleiben dabei immer noch hinter den Höhen des Bestandes zurück.

4.2 Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauGB für Doppelhausgrundstücke

Um positiv auf die effizientere Bebauung durch Doppelhäuser (zulässig bei Bauparzellen 1, 2, 8 und 9) einzuwirken und mit besserer Flächeneffizienz eine Bebauung zu ermöglichen wird genau für die Bebauung mit Doppelhäusern die weitere Überschreitung der GRZ um mehr als 50 % zulässig erklärt, jedoch maximal bis zu einer effektiven GRZ von 0,55. Diese Erhöhung ermöglicht keine größeren Hauptgebäude, wohl aber dem bewegten Gelände besser angepasste und teils sogar erforderliche Nebenanlagen, um die Grundstücke effektiv für eine Doppelhausbebauung nutzbar zu machen.

4.3 Anpassung der Baulinienfestsetzung

Für die strenge Festsetzung der Baulinie soll die Möglichkeit eingeräumt werden, dass die Fassade des Giebels an dieser Stelle parallel um bis zu 2 m zurückversetzt werden kann. Die Überbauung bis zur Baulinie mit Terrassen, Balkonen u. dgl. ist dort möglich und wahrt das beabsichtigte Straßenbild auch, wenn die Wand des Giebels in einer Linie um bis zu 2 m nach hinten versetzt liegt.

4.4 Abstand von Carports zur Straße

Da Carports offene Garagen sind und es für das Freihalten der Straße nicht erforderlich ist, das KFZ zur Garagentoröffnung abzustellen, wurde es als angemessen angesehen, den Mindestabstand für Carports auf 3 m gegenüber der Hinterkante Straße zu reduzieren. Die Verkehrsübersicht darf dennoch nicht behindert werden.

4.5 Anpassung der Baugrenze Bauplatz 4

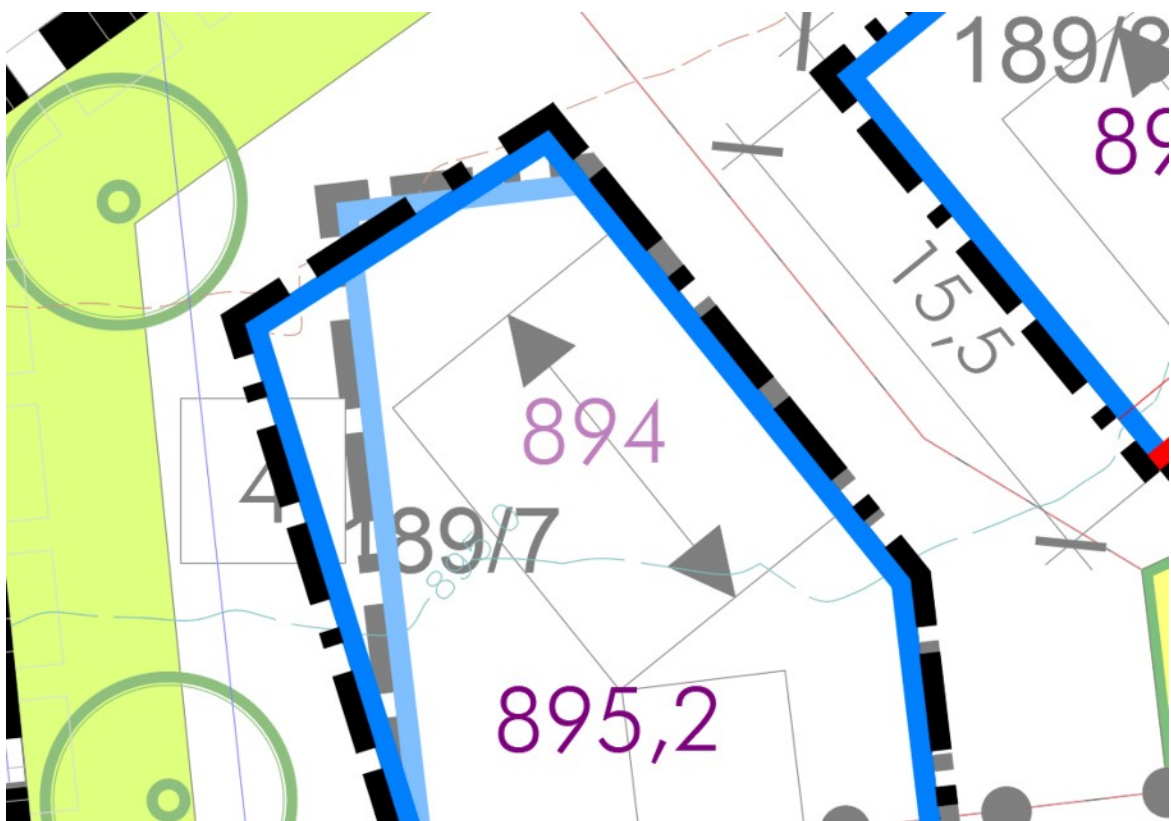


Abbildung 3: Bauplatz 4. Überlagerung der Planzeichnungen "Am Grohholz" und erste Änderung, unmaßstäblich

Für den Bauplatz 4 wird die Baugrenze umgeformt, sodass etwas mehr Gestaltungsspielraum bei der Ausrichtung des Gebäudes entsteht. Es ist so auch möglich, den Giebel des Gebäudes stärker auf die Straße hin auszurichten und damit das Gebäude mehr auf den Baugrenzenverlauf der südlich angrenzenden Parzellen anzupassen, als auf die bergseitig liegenden Häuser. Eine Zuwendung hin zum Bauplatz 11 wurde als positiver gestalterischer Ausdruck für die Platzgestaltung in der Mitte des Baugebiets gesehen. Hierfür war es erforderlich, von der geraden Führung die Baugrenze um gut 3 m nach Westen auszudehnen. Dafür wurde die Baugrenze im Norden um knapp 2 m zurückgenommen.

4.6 Anpassung der Baugrenze Bauplätze 9 und 10

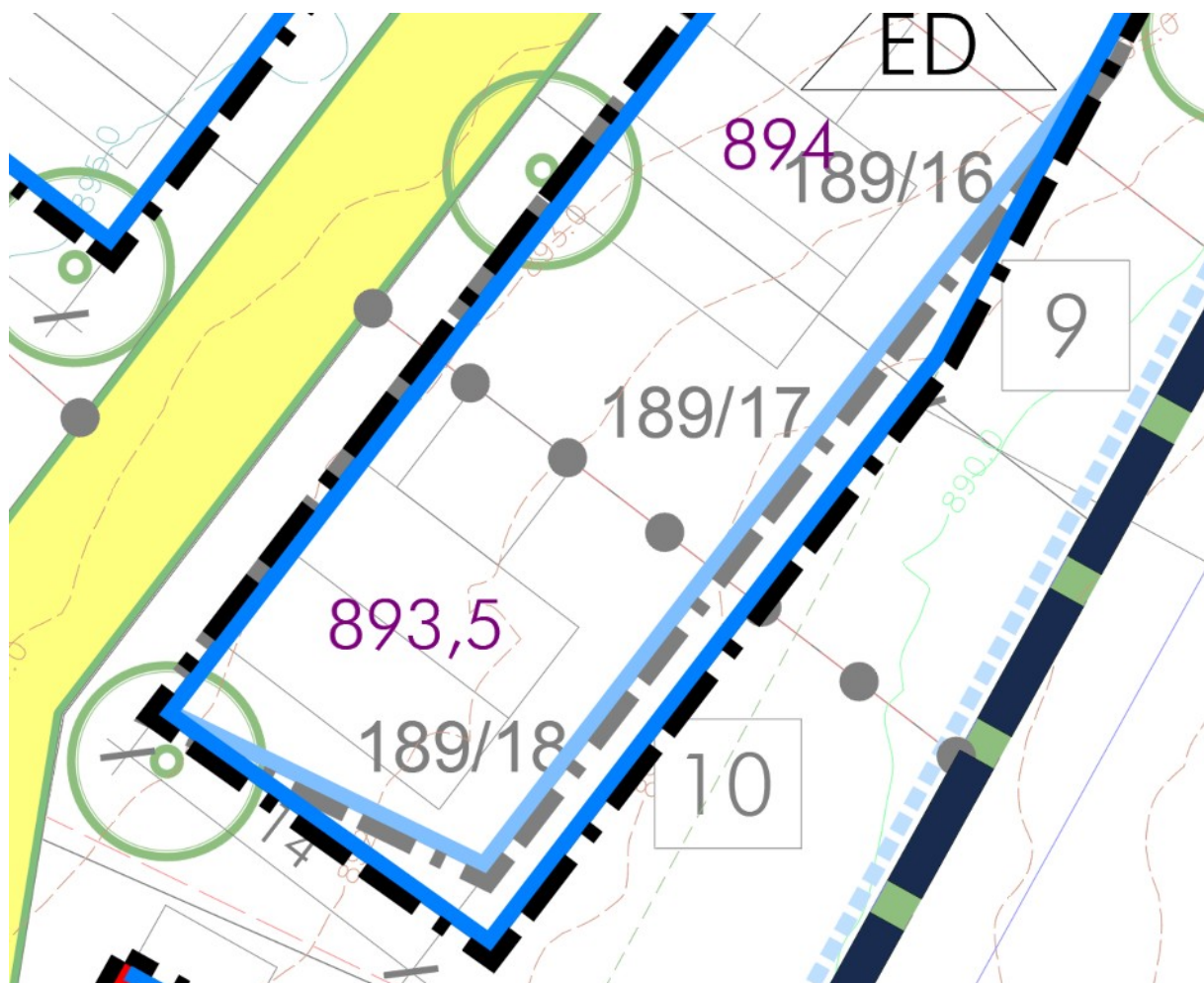


Abbildung 4: Bauplatz 9+10. Überlagerung der Planzeichnungen "Am Grohholz" und erste Änderung, unmaßstäblich

Die Baugrenze wurde unter Beachtung des 30 m messenden Waldabstandes, um bis zu 2 m nach Südosten erweitert, da straßenseitig inzwischen eine Nahwärmeleitung im Bereich der Baugrundstücke eingebracht wurde. Die Leitung liegt gut einen halben Meter innerhalb der privaten Grundstücke und sind durch Grunddienstbarkeit gesichert.

4.7 Herausnahme der Hauptfirstrichtung für Bauplatz 5

Bei der Betrachtung der Platzgestaltung wurde erkannt, dass die Gebäudeausrichtung bei Bauplatz 5 nach den vorliegenden Rahmenbedingungen nicht in einem Maße wichtig genug ist, das eine verbindliche Orientierung des Giebels zur Straße hin als Festsetzung rechtfertigen würde; daher wird diese Festsetzung nicht mehr als erforderlich angesehen und zurückgenommen

5. Umweltgestaltung

5.1 Schutzgüter

Die kleinräumigen Korrekturen der zeichnerischen Festsetzungen und die maßvollen Anpassungen der textlichen Festsetzungen werden keine signifikanten Auswirkungen auf die Schutzgüter ausüben. Die geltenden Beschränkungen über eine Bebaubarkeit, die durchzuführenden CEF- und sonstigen Schutzmaßnahmen sind weiterhin gemäß den geltenden Festsetzungen der zugrundeliegenden Satzung einzuhalten bzw. umzusetzen.

5.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für diese Maßnahme der Innenentwicklung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

6. Technische Infrastruktur / Erschließung / Hinweise

Es wird auf die zugrundeliegende Satzung mit Begründung zum Bebauungsplan „Am Grohholz“ verwiesen. Für die Erstellung der Eingabepläne wird insbesondere auf die im Verfahren wiederholt vorgetragenen Hinweise zur Bodendenkmalpflege, den Wasserrechtlichen Vorschriften und den Brandschutz verwiesen.

Die Erschließungsplanung erfolgte durch das Ingenieurbüro für Bauwesen Mühlegg & Weiskopf GmbH, Biessenhofen.

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH, Penzberg.

Für den Schutzbereich der Nahwärmeleitung gilt, dass bei Pflanzungen im Bereich von 2 m um die Leitungen sicherzustellen ist, dass das Wurzelwerk die Leitungen nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung durch Gebäude im Schutzbereich muss ebenso ausgeschlossen sein. Pflanzungen im oder Überbauungen des Schutzstreifens sind daher nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers und ggf. unter Auflagen möglich.

Die Telekom hat eine Ausbauentscheidung zu Gunsten des Glasfaserausbaus (FTTH) getroffen.

Im Verfahren mitgeteilte Kontakte für Telekommunikationsversorger:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH:

Neubaugebiete KMU (Südwestpark 15, 90449 Nürnberg), Neubaugebiete.de@vodafone.com

Deutsche Telekom Technik GmbH

Erschließungs- und Spartenkoordination: Technik Niederlassung Süd, PT1 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)

Lagepläne: E-Mail: PlanauskunftSued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 78877701

7. Kartengrundlage

Es wurde die von der Verwaltungsgemeinschaft zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Wildsteig,

Thomas Haag,
Stadtplaner, Architekt

Taffertshofer,
Bürgermeister