GEMEINDE WILDSTEIG

2. ÄNDERUNG DES ORTSKERN-BEBAUUNGSPLANES

„RIED-KIRCHBERG“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den **11.07.2023**
Endfassung vom 12.09.2023

Städtebaulicher Teil

HÖRNER & Partner
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
ARCHITEKT
149 969
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Inhaltsverzeichnis

1.	**Planungsanlass**	3
2.	**Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**	3
2.3	Städtebaulicher Rahmenplan	3
2.4	Denkmalschutz	3
3.	**Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**	3
3.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	3
3.2	Erschließung	3
3.3	Altlasten	3
4.	**Planungsziel und Planungskonzept**	4
4.1	Ortsplanerisches Konzept	4
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	4
4.3	Art der baulichen Nutzung	4
4.4	Maß der baulicher Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten	4
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	4
4.6	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	4
4.7	Garagen / Stellplätze / Nebengebäude	4
4.8	Einzäunungen / Einfriedungen	4
4.9	Verkehrsflächen	4
4.10	Grünordnung	4
4.11	Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen	5
5.	**Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser-beseitigung**	5

1. Planungsanlass

Am 11.07.2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wildsteig die 2. Änderung des Ortskernbebauungsplanes „Ried-Kirchberg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Grund hierfür war der geplante Abriss des Gebäudes und Neubau eines multifunktionalen Gebäudes (Wohnen, Dorfladen, Räume der Gesundheitsversorgung) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1580, Gemarkung Wildsteig.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wildsteig ist die betreffende Fläche als (MD) Dorfgebiet festgesetzt.

2.1 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ried-Kirchberg“ umfasst eine Flächengröße von ca. 2.100 m².

Das Änderungsgebiet ist durch bestehende Bebauung begrenzt.

3.2 Erschließung

Das Änderungsgebiet ist erschlossen.
Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.
Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG. Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt. Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

3.3 Altlasten

Im Bereich des Änderungsgebiets sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.
Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern.

4. Planungsziel und Planungskonzept

4.1 Planerisches Konzept

Das bestehende Wohnhaus soll abgerissen werden durch den Neubau eines multifunktionalen Gebäudes (Wohnen, Dorfladen, Räume der Gesundheitsversorgung) ersetzt werden.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Überplanung eines bestehenden Ortsteils handelt und hier nur Regelungen zum Erhalt der dörflichen Struktur getroffen werden.

4.3 Art der baulichen Nutzung

- unverändert -

4.4 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten

Für das gemeindliche Projekt „Neubau eines multifunktionalen Gebäudes“ ist es notwendig, die maximale Anzahl von Wohneinheiten, in diesem Fall mit 12 Wohneinheiten, festzusetzen, um das beschlossene Projekt umsetzen zu können.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien

- unverändert -

4.6 Gestalterische Festsetzungen, Dachform

Das beschlossene Gestaltungskonzept sieht eine Schleppgaubenlösung an beiden Dachseiten vor, um den gewünschten Dachausbau gewährleisten zu können. Aus diesem Grund wurden im Textteil entsprechende Festsetzungen hierzu verankert.

4.7 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Nebenanlagen, Stützmauern und Außentreppen, sowie unterirdische Gebäudeteile (Lagerflächen, Keller, etc.) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Anlass dieser Festsetzung ist die gemeindliche Planung an dieser Stelle, die aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts im nördlichen Teilbereich Lager- und Kellerflächen ausweist. Da es sich hierbei um ein unterirdisches Bauteil handelt, ist keine negative Auswirkung auf das Ortsbild gegeben.

4.8 Einzäunungen / Einfriedungen

- unverändert -

4.9 Verkehrsflächen

- unverändert -

4.10 Grünordnung

- unverändert -

4.11 Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen

- unverändert -

5. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

- unverändert -

Wildsteig, den

Josef Taffertshofer
Erster Bürgermeister