

Einfacher Bebauungsplan für den Weiler "Linden"
Gemeinde Wildsteig, Landkreis Weilheim-Schongau

*WM-34
Wildsteig*

B E G R Ü N D U N G

(Gemäß § 9 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Gemeinde Wildsteig besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 22.10.89 Az. 422-4621-WM-34-1 genehmigten Flächennutzungsplan.

Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher einmal im förmlichen Verfahren geändert. Diese 1. Änderung wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 06.10.87 genehmigt.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Weiler ohne Bauflächenzuordnung ausgewiesen. Der Geltungsbereich wird trotzdem als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, weil die Wohnbaulandausweisung im Weiler "Linden" zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes für einheimische Bauwillige dient. Der Bebauungsplan wird deshalb nach dem Maßnahmengesetz zum Wohnungsbauerleichterungsgesetz aufgestellt.
3. Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Planungsgebiet liegt südlich des Hauptorts Kirchberg.

Im Anschluß daran liegen:

im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen und der Weiler "See".

im Süden, Westen und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen.

2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 2,49 ha.
3. Der Weiler liegt auf einem Hügel. Die geplante Bebauung liegt teilweise auf relativ ebenen und leicht bis mittel geneigten Flächen. Die gesamte Umgebung ist geprägt durch Moränenhügel und ebene Flächen.
4. Der Untergrund besteht aus kiesig-lehmigen Material. Kein Grundwasser im Fundierungsbereich der Gebäude. Genaue Höhe nicht bekannt.
5. Im gesamten Planungsbereich ist vereinzelt erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

C) Geplante bauliche Nutzung:

1. Der Geltungsbereich ist überwiegend bebaut. Es besteht noch ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb und eine Hofstelle mit Pferdehaltung und Reitplatz. Alle anderen Hauptgebäude sind zu Wohnzwecken genutzt.

Die landwirtschaftliche Nutzung soll erhalten und durch festsetzen des Geltungsbereiches als Dorfgebiet (MD) geschützt und erhalten werden. Insgesamt soll eine dörfliche Struktur mit landwirtschaftlicher Nutzung, mögliches Kleingewerbe, Wohnnutzung und Grünflächen bestehen bleiben.

Die vorhandene Wohnnutzung wird im Bestand (max. WE) festgeschrieben und um drei zusätzliche Parzellen erweitert. Um eine zu dichte Wohnnutzung mit kleinen Wohneinheiten (bzw. Zweitwohnungen etc.) zu vermeiden,

....

soll die max. Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt werden. Auf den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sollen max. fünf und auf den Wohnbaugrundstücken max. zwei Wohneinheiten (ausgenommen Bestand auf Flurstück 709) zugelassen werden.

Die neu ausgewiesenen Bauparzellen werden über das "Weilheimer Modell" nur an Einheimische zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes weitergegeben.

Auf der Flurnummer 708 soll eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz festgesetzt werden.

Wegen der steilen Hanglage soll das Flurstück 709/1 nicht bebaut werden. Die Festsetzung erfolgt als private Grünfläche, Hausgarten.

In der Gemeinde Wildsteig besteht ein größerer Bedarf an Bauland für Einheimische. Dieser Bedarf kann im Hauptort (Ortsteile Kirchberg, Ried sowie in Unterbauern und Unterhäusern) wegen der teilweise sehr steilen Hanglage und einer mangelnden Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer nicht gedeckt werden.

Im Weiler Linden ist bereits ein Ansatz für eine Wohnbebauung und auch eine ausreichende Erschließung (Straße, Wasser) vorhanden.

So hat sich die Gemeinde entschlossen, trotz der Lage etwas abseits vom Hauptort, eine weitere Bebauung zu ermöglichen. Dieses Ziel soll über den einfachen Bebauungsplan erreicht werden.

2. Baugrenzen:

Um einen möglichst großen Abstand zwischen der Wohnbebauung auf Flurstück 707, der auch landwirtschaftlich genutzten Zufahrt und der Hofstelle Jais einzuhalten, sollen Baugrenzen festgesetzt werden.

3. Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben:

Um eine Errichtung von Beherbergungsbetrieben im Einzelfall steuern zu können, sollen diese Betriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Grünordnung

Um die Baukörper besser in die umgebende Landschaft einzubinden, soll eine Ortsrandeingrünung mit gruppenartiger Baum- und Strauchbepflanzung erfolgen.

...

Die erhaltenswerten Bäume sollen festgesetzt und unter Schutz gestellt werden.

5. Baugestaltung:

Um nackte Giebelwände ohne Vordach bei Garagen und Nebengebäuden zu vermeiden, soll eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden ausgeschlossen werden. Dies würde wegen der exponierten Lagen zu ortsgestalterisch unbefriedigenden Lösungen führen.

Die Grundstücke sind für eine Abstandsfläche ausreichend groß, somit besteht keine Notwendigkeit eine Grenzbebauung zuzulassen.

Um eine landschaftstypische Bauweise zu erreichen, werden gestalterische Festsetzungen aufgenommen. Dabei soll aber ein sog. "Jodlerstil" vermieden werden.

Aufgestellt:
Weilheim i. OB., 24.03.95
-Kreisplanungsstelle-

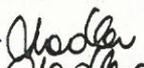
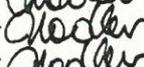
I.A.


Nadler

Wildsteig, ^{18.06.1996}


.....

Bürgermeister

geändert:
23.10.95 Nadler 
23.11.95 Nadler 
07.03.96 Nadler 