



GEMEINDE WILDSTEIG

4. ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG DES ORTSKERN- BEBAUUNGSPLANES

„MORGENBACH“

TEXTTEIL

Schongau, den
Geändert
Endfassung vom

14.11.2017
20.02.2018
08.05.2018

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



Die Gemeinde Wildsteig, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 08.05.2018 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10, 13, 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) die Aufstellung der 4. Änderung und Neufassung des einfachen Ortskernbebauungsplanes „Morgenbach“ als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Ortskernbebauungsplanes „Morgenbach“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Wildsteig mit folgenden Flurnummern:

Fl.Nr. 1/4, 1/3, 1/5, 6/1, 6/3, 6/4, 9, 10, 12, 11/1, 14, 14/1, 15/2, 27, 27/1, 29, 30, 32, 32/1, 32/3, 33, 34, 35, 38, 41, 45, 45/1, 45/2, 46, 47, 48/1, 48/2, 49, 49/1, 50, 51, 52, 55, 58, 58/2, 58/3, 58/5, 65, 66, 68, 70/1, 70/3, 92/2, 104, 104/1, 104/3, 104/4, 232, 232/1, 232/2, 232/3, 232/4, 232/5, 232/6, 235, 235/1, 236/1, 239/1

Teilflächen aus Fl.Nr. 1/2, 2, 5, 6, 8, 8/1, 11, 15, 18, 20, 23, 25, 33/1, 36, 37, 58/1, 61, 64, 92/1, 104/2, 233, 234, 236/2

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ersetzt zur Gänze den Einfachen Bebauungsplan im Ortsteil „Morgenbach“ der Gemeinde Wildsteig.

§ 2

Festsetzungen durch Text

1. Erhaltung des Ortsbilds gemäß § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner, Weinstraße 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 14.11.2017, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und das Landschaftsbild des Ortsteils „Morgenbach“ prägen und von städtebaulicher Bedeutung sind (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Bereiche sind gem. Planzeichenverordnung mit dem Planzeichen 14.1 (Umgrenzung von Erhaltungsbereichen) gekennzeichnet.
- 1.3 Im Bereich der Erhaltungsbereiche, bedürfen der Abbruch, die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

2. Art der Nutzung

- 2.1 Der Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

3. Anzahl der Wohneinheiten, Abstandsflächen

- 3.1 Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird durch die Festsetzungen der jeweiligen Ordnungsziffern (2, 3 und 5) geregelt.
- 3.2 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden im Bereich der Ordnungsziffer 2

Im Bereich der Ordnungsziffer ② sind nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Ferienwohnungen sind hierbei in der maximalen Anzahl beinhaltet.
- 3.3 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden im Bereich der Ordnungsziffer 3

Im Bereich der Ordnungsziffer ③ sind nur maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Ferienwohnungen sind hierbei in der maximalen Anzahl beinhaltet.
- 3.4 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden im Bereich der Ordnungsziffer 5

Im Bereich der Ordnungsziffer ⑤ sind nur maximal 5 Wohneinheiten zulässig. Ferienwohnungen sind hierbei in der maximalen Anzahl beinhaltet.

3.5 Bereich Althofstelle (A) :

Bei Umbau, Anbau, Ersatzbau von (ehem.) landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen, sog. Althofstellen (A) wird die Anzahl der Wohneinheiten auf die in der Planzeichnung durch die entsprechende Ordnungsziffer (z.B. 3 oder 5) festgesetzt. Ferienwohnungen sind hierbei in der maximalen Anzahl beinhaltet.

Als Althofstelle gilt das zusammenhängende Hauptgebäude mit Wohnteil der Hofstelle, Stall und Tenne. Untergeordnete Anbauten wie z.B. Schuppen, Garagen, Milchkammern, Silos, Remisen, Holzlegen, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptbaumasse der Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnnutzung.

3.6 Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der BayBO sind zu beachten.

4. Gestalterische Festsetzungen

4.1 Baukörpergrundform

Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle ist die Grundform des Bestandes (Einfirsthof, Winkelhof etc.) zu erhalten. Die Proportionen sind beizubehalten. Für alle Gebäude im Geltungsbereich gilt grundsätzlich: Die Traufseite des Gebäudes muss mind. 1/5 länger sein als die Giebelbreite.

4.2 Dachform

Bei Um- oder Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle ist die Dachform und Neigung des Bestandes beizubehalten. Als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude wird Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung von Neubauten ist auf die bestehende Nachbarbebauung abzustimmen. Dabei sind entweder flachgeneigte Satteldächer mit Neigung von 22° - 27° oder steilere Satteldächer mit Neigung von 32° - 40° zu verwenden.

4.3 Fassadengestaltung

Fassaden sind zu verputzen und in lichten Farbtönen zu streichen. Ortsuntypische Farbtöne, wie blau, rot, braun, dunkelgrün, sind unzulässig. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel zulässig.

Bei Um- oder Ersatzbauten von (Alt-)Hofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, dass eine optische Gliederung in Wohnteil und (ehem.) Tennenteil ablesbar bleibt. D.h. zwischen 50 und 75 % des Obergeschosses müssen traufseitig mit einem senkrechten Holzmantel verkleidet werden. Das Obergeschoß der Giebelseite mit Giebeldreieck der ehemaligen Tennenseite ist ebenfalls mit einem Holzmantel zu verkleiden.

Fassaden sind grundsätzlich als Lochfassaden auszuführen. Hauseingangstüren sind ortstypisch auszubilden. Reine Metall oder Alukonstruktionen sind ausgeschlossen.

Fensteröffnungen über 1 m² (Rohbaulichmaß) sind durch mind. 1 Mittelsprosse zu gliedern.

Glasbausteinöffnungen sind unzulässig.

4.4. Dachflächen/Dachgauben

Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken.

Auch für alle Nichtwohngebäude (Garagen, Schuppen, Gerätehäuser, gewerbliche Bauten, landwirtschaftliche Gebäude, Nebengebäude etc.) werden Satteldächer mit einer Mindestneigung von 18° zwingend festgesetzt. Die Dachneigung ist auf die Hauptgebäude abzustimmen. Pultdächer für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Firstseite an ein höheres Hauptgebäude angebaut wird. Dachgauben sind nur für Wohngebäude über 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit einer max. Außenbreite von 1,70 m und einer Firsthöhe von max. 2,50 m (Fensterstock-UK bis Gaubenfirst-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben muss mind. 1,50 m betragen.

Gauben sind mit Sattel- oder Walmdächern auszuführen.

4.5 Vorhäusl, Eingangsüberdachung

Die Verwendung von farbigen oder transparenten Kunststoffplatten sowie Leichtmetallkonstruktionen wird untersagt. Für Eingangsüberdachungen/Vorhäusl sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farbloses Glas, Dachplatten etc. zu verwenden. Betonkragplatten und Glasbausteine sind nicht gestattet.

4.6 Gebäudesockel

4.6.1 Gebäudesockel sind möglichst niedrig und dezent als Putzsockel zu gestalten.

Verkleidungen von Gebäudesockeln, Hauseingängen, Schaufenstern etc. sowie Einfassungen derselben mit Klinkerriemchen, Mosaiksteinen, Fliesen etc. sind unzulässig.

4.6.2 Hauseingangsstufen, Terrassenflächen etc. sind mit unglasierten rauen Materialien zu belegen bzw. zu errichten (Tonziegel, Spaltplatten, Granit, Naturstein, Holz, Betonstein) und im Farbton auf Fassade/Dach abzustimmen. Künstlich gefärbte Produkte sind unzulässig.

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

- 5.1 Eine Grenzbebauung ist nur im Rahmen des Art. 6 Abs. 9 BayBo zulässig.
- 5.2 Als Abstand der Garagen und Carports zum Straßenrand sind 6,00 m einzuhalten. Bei Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite parallel zum Straßenrand errichtet werden, wird ein Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.
- 5.3 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:
bis 50 m² Wohnfläche ein Stellplatz je Wohneinheit
über 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohneinheit

Bestehende Wohneinheiten werden als Bestand angerechnet.

6 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Kollektorflächen sind möglichst höhengleich in die Dachfläche zu integrieren.

Aufgeständerte Kollektoren im liegenden Format sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

7. Einzäunungen / Einfriedungen

- 7.1 Zufahrten vor Garagen bzw. Hofzufahrten sind in einer Tiefe von mind. 6,00 m als Stauraum von einer Einzäunung freizuhalten.
- 7.2 Einfriedungen sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nur als Zäune (senkrechte Holzprofile oder waagrechte Holzlatten), nicht höher als 1,00 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig. Haltepfosten sind in Holz- und Metallausführung zugelassen.

Zwischen den Grundstücken ist auch grüner Maschendraht, max. 1,20 m hoch, zulässig. Sockelmauern und Erdwälle sind nicht zulässig.

- 7.3 Um Durchschlupfmöglichkeiten für wildlebende Kleintiere (z.B. Igel) zu gewährleisten, ist durchgehend oder mindestens lückenweise ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten.
- 7.4 Geschlossene Mauern sind unzulässig. Geschlossene Hecken entlang der Straßenfront werden nicht gestattet. Sichtschutzwände aus Strohmatte, Kunststoffplatten etc. sind unzulässig.

8. Grünordnung

8.1 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Lagerflächen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBo in landschaftsgerechter Art und Weise als Grünflächen anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten.

8.2 Bäume und Sträucher

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der II. Wuchsordnung aus der Empfehlungsliste (unter § 3 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 min. 80 % aufweisen sollen. Eine Kombination mit dorfgerichten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig.

8.3 Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden.

9. Schaufenster, Werbeanlagen

Schaufenster sind nur als Rahmenfenster mit Glasflächen bis max. 3 m² zulässig. Schaufenster sind in stehende Rechteckflächen zu gliedern. Schaufenster sind mit mind. 8 cm Außenlaibung einzubauen und müssen mind. 50 cm Sockelhöhe aufweisen.

Übereckschaufenster sind unzulässig. Zwischen Schaufenstern bzw. Ladentüren und Schaufenster muss mind. ein Mauerpfeiler von 0,50 m sein. Lauf- oder Blinklichtreklamen sind unzulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht gestattet: Werbeeinrichtungen über der Brüstungshöhe der OG-Fenster sind grundsätzlich unzulässig.

10. Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Tanks für flüssige Stoffe sind im Freien nur unterirdisch zulässig.

§ 3

Hinweise

Für die Neuerrichtung von Wohneinheiten müssen die nachfolgenden Bedingungen erfüllbar sein

1. Das Baugrundstück muss in ausreichender Breite an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Die öffentliche Verkehrsfläche muss die für die Erschließung notwendige Breite aufweisen. (Zufahrtsmöglichkeit auch für Möbelwagen, Tankwagen, Feuerwehr etc.).
2. Die Wasserversorgung muss in ausreichender Menge und Qualität gesichert sein. Auch die Löschwasserversorgung muss in zumutbarer Nähe durch Hydranten, Gewässer etc. möglich sein.
3. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigungsmöglichkeit der häuslichen Abwässer muss vorhanden sein (Kanalanschluss bzw. Versickerungs- oder Verrieselungsmöglichkeit). Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern.
4. Sonstige gesetzliche Bauvorschriften dürfen dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen (Abstandsflächen, Brandschutz, Immissionsschutz, Naturschutz, Denkmalschutz, Leitungsrechte usw.).
5. Zur Minderung der Auswirkungen des Verkehrslärms infolge der Kreisstraße WM 17 wird empfohlen, im Rahmen von Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen bei Kinder- und Schlafräumen auf den Parzellen entlang der Kreisstraße WM 17 mindestens ein, zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf einer senkrecht zur WM 17 verlaufenden oder von ihr abgewandten Gebäudeseite einzubauen.
Im Übrigen wird auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) verwiesen.
6. Bestehen bereits mehr Wohnungen als zulässig sind, so haben diese Bestandsschutz.
7. Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.

8. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bodendenkmales ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.
9. Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
10. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.
11. Bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen im Bereich der NDs ist die Untere Natur-schutzbehörde zu beteiligen.
12. Eingrünung

Vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.

Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Die mit „*“ gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgut-gesetz (FOVG)

Heimische Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Betula pendula	Weiß-Birke*
Fagus sylvatica	Rot-Buche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde*
Tilia cordata	Winter-Linde*

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

Heimische Bäume II. Ordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche*
Prunus avium	Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

Obstgehölze:

Äpfel: Jakob Fischer, Schöner von Herrnhut, Schöner von Nordhausen, Gra-
vensteiner, Steeb's Unerreicht, Jakob Lebel, Lohrer Rambur, Zuccamaglio Re-
nette, Zabergäurennette, Wöbers Rambur, Beutelsbacher Rambur, Signe Tillisch,
Ontario, Freiherr von Berlepsch, Discovery, Alkmene , Gloster 69

Birne: Gräfin von Paris, Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Lebruns Butter-
birne, Dr. Jules Gujot, Minister Dr. Lucius, Gute Graue, Gute Luise, Bosc's Fla-
schenbirne, Madame Verte, Conference, Harrow Sweet, Harrow Delight

Zwetschge: Katinka, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge

Pflanzgüte: Hochstamm 3 x v. m.B. StU 10-12

Heimische Sträucher:

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

Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen, wie
z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen
und Thujen sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Grün-
den des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

Das Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Wildsteig, den 01. Juni 2018

Josef Taffertshofer
1. Bürgermeister

