

Bebauungsplan "Pilgerweg"  
Gemeinde Wildsteig, Landkreis Weilheim-Schongau

B E G R Ü N D U N G

(gem. § 9 Abs. 8 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 Dorfgebiet (MD), die anbaufreie Zone zur Kreisstr. WM 25 als Grünfläche ausgewiesen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind ausschließlich Wohngebäude geplant, so daß dieser Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. der tatsächlich vorgesehenen Nutzung verplant werden soll.

Der nördlich anschließende Teilbereich bis zur Kreisstraße WM 25 soll als Dorfgebiet (MD) verplant werden, um Probleme bezüglich des Immissionsschutzes bei den nördlich angrenzenden Hofstellen zu vermeiden.

Für diese beiden Teilbereiche des gesamten Geltungsbereiches wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Für den Bereich nördlich der Kreisstraße WM 25 wird ein "einfacher Bebauungsplan" gem. § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Um eine allzu dichte Wohnnutzung bei Umnutzungen und Umbaumaßnahmen zu vermeiden, wird nur die Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

Die übrige Bebau-barkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

Die Vergabe der Bauparzellen soll nur an Ortsansässige erfolgen. Die Baulücken sollen ebenfalls nur von Einheimischen bebaut werden.

...

Um diesen dringenden Baulandbedarf zu decken und das Entwicklungsgebot zu beachten, soll der Bebauungsplan nach dem Wohnungsbauerleichterungs- bzw. Maßnahmengesetz aufgestellt werden.

3. Eine Ortsgestaltungssatzung vom 03.04.86 soll auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes weiterhin Gültigkeit haben.
4. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat die Gemeinde Wildsteig am 22.09.92 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Auftrag für die Planausarbeitung wurde der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau übertragen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Baugebiet liegt im Süden des Ortsteiles "Unterhäuser" der Gemeinde Wildsteig.

Es wird umgrenzt:

- a) Im Süden und Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche.
  - b) Im Westen von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Dorfgebiet (MD).
  - c) Im Norden von Dorfgebiet (MD).
2. Das Gebiet ist bereits zu etwa einem Drittel der Fläche mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie zwei Hofstellen bebaut.
  3. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 2,5 ha. Das Gelände ist bewegt, es fällt von Westen nach Osten um ca. 3,0 m, und von Norden nach Süden steigt es zum Zentrum hin leicht an und fällt dann nach Süden wieder leicht ab.
  4. Der Untergrund besteht aus ..... Material. Der Grundwasserstand liegt ca. .... m unter der Geländeoberfläche.
  5. Erhaltenswerter Baumbestand ist im Plan eingetragen.

C) Geplante bauliche Nutzung

1. Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.
2. Der Bestand soll festgeschrieben werden. Erweiterungen bestehender Gebäude sollen, falls die zulässige Nutzung nicht schon ausgeschöpft wurde, gegeben sein.

Auf den unbebauten Parzellen im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes (A) sollen Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden können.  
(Bauweise als I+D, II, U+I-geschoßiger Baukörper).

Im Bereich des <sup>einfachen</sup> Bebauungsplanes (B) richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

3. Nach Süden und Osten hin wird das Baugebiet zur freien Feldflur hin mit einer Ortsrandeingrünung versehen.

Flächenverteilung:

Nettobaulandfläche inkl. Ortsrandeingrünung auf den Baugrundstücken	1,5 ha ( 60 %)
öffentliche Verkehrsflächen	0,36 ha ( 14,4 %)
Bereich des einfachen Bebauungsplanes	0,64 ha ( 25,6 %)
<hr/>	
Geltungsbereich	2,5 ha (100 %)

Nach Abschluß der Bebauung wird der Geltungsbereich bei der zu erwartenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung und bei den beiden Hofstellen ca. 30 Wohneinheiten (WE) beinhalten.

8 Parzellen mit 1 WE	=	8 WE
8 Parzellen mit 2 WE	=	16 WE
2 Parzellen mit 3 WE	=	6 WE
		<hr/>
		20 WE

Dem entsprechen etwa 60 Einwohner im Geltungsbereich und 28 Einwohner je ha Nettobauland.

D) Erschließung

1. Das Baugebiet ist über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.
2. Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Netz der Isar-Amperwerke (IAW) gewährleistet.
3. Die Wasserversorgung ist durch die bestehende zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Wildsteig sichergestellt.
4. Die anfallenden Abwässer sind in 3-Kammerkleinklärgruben einzuleiten und ggf. über Sandfiltergräben dem Untergrund zuzuführen.
5. Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Aufgestellt:

Weilheim i. OB., 02.09.92  
-Kreisplanungsstelle-

*Nadler*  
Nadler

Wildsteig, 19. MAI 1994  
Gemeinde Wildsteig

.....  
Bürgermeister

geändert: 07.12.92 Nadler *Nadler*

- Aufstellung
- Änderung
- Ergänzung
- Aufhebung

*BEZUGEN*  
genehmigt mit Schreiben vom 22.08.1994

Nr. *610-2/10 Jg. 90*

Landratsamt Weilheim-Schongau  
-Dienststelle Schongau -



A. *Messerschmid*  
Messerschmid