



GEMEINDE WILDSTEIG

1. ÄNDERUNG DES ORTSKERN- BEBAUUNGSPLANES

„RIED-KIRCHBERG“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den

Geändert:

Endfassung:

08.05.2018

25.09.2018

11.12.2018

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**

Architektur und Stadtplanung

Weinstraße 7

86956 Schongau

Tel.: 08861/200116

Fax: 08861/200419

mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	3
2.2	Städtebaulicher Rahmenplan	3
2.3	Denkmalschutz	4
3.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
3.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	4
3.2	Erschließung	4
3.3	Altlasten	4
4.	Planungsziel und Planungskonzept	5
4.1	Ortsplanerisches Konzept	5
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
4.3	Art der baulichen Nutzung	5
4.4	Maß der baulicher Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten	5
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	5
4.6	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	5
4.7	Garagen / Stellplätze / Nebengebäude	5
4.8	Einzäunungen / Einfriedungen	5
4.9	Grünordnung	6
4.10	Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen	6

1. Planungsanlass

Am 16.01.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wildsteig die 1. Änderung des Ortskernbebauungsplanes „Ried-Kirchberg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Grund hierfür war die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Bauhof und sozialer Wohnungsbau.

In seiner Sitzung vom 25.09.2018 hat der Gemeinderat Wildsteig beschlossen, die Gemeindebedarfsfläche aus der Planung zu nehmen und diese weiterhin als Dorfgebietsfläche (MD) auszuweisen.

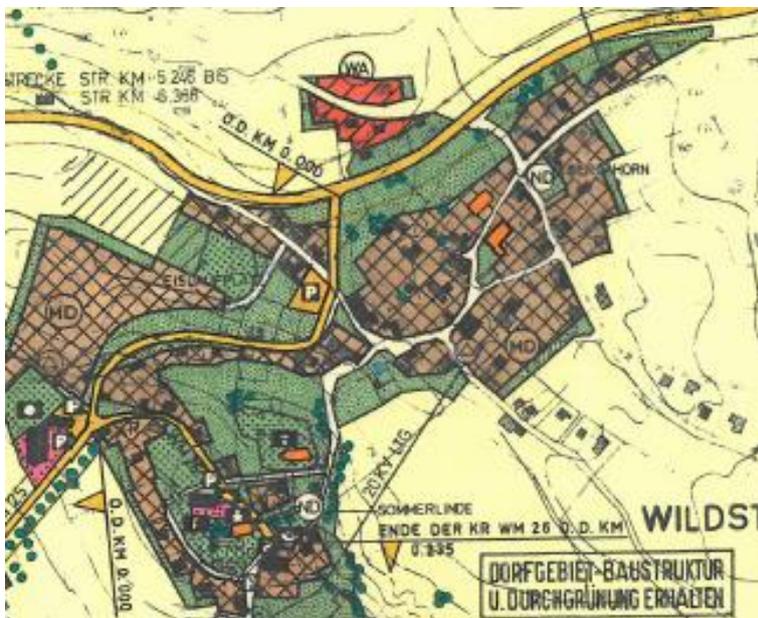
Lediglich die in den privaten Flächen festgesetzten zu erhaltenden Bäume werden aus der Planung ersatzlos gestrichen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Wildsteig besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 22.10.1984 Nr. 422-4621.1-WM-34-1, siebenmal geändert, zuletzt am 22.12.2015.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist als (MD) Dorfgebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan festgesetzt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wildsteig, unmaßstäblich

Die aus dem Bebauungsplangentwurf der 1. Änderung resultierende Änderung des Gebietscharakters ist im Wege der Berichtigung nachzutragen.

2.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ried-Kirchberg“ umfasst eine Flächengröße von ca. 170.000 m².

Das Änderungsgebiet ist größtenteils bebaut.

Das Änderungsgebiet ist durch bestehende Bebauung begrenzt.

3.2 Erschließung

Das Änderungsgebiet ist durch die Kirchbergstraße 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 geplanten Sanierungsgebietes 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 Ortsplanerisches Konzept

Der gesamte Änderungsbereich ist bebaut.

Die in den privaten Flächen festgesetzten zu erhaltenden Bäume werden aus der Planung ersatzlos gestrichen.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Überplanung eines einzelnen Grundstückes handelt

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortskern „Ried-Kirchberg“ bleiben rechtswirksam.

4.4 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortskern „Ried-Kirchberg“ bleiben rechtswirksam.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortskern „Ried-Kirchberg“ bleiben rechtswirksam.

4.6 Gestalterische Festsetzungen, Dachform

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortskern „Ried-Kirchberg“ bleiben rechtswirksam.

4.7 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortskern „Ried-Kirchberg“ bleiben rechtswirksam.

4.8 Einzäunungen / Einfriedungen

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortskern „Ried-Kirchberg“ bleiben rechtswirksam.

4.9 Grünordnung

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortskern „Ried-Kirchberg“ bleiben rechtswirksam.

4.10 Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortskern „Ried-Kirchberg“ bleiben rechtswirksam.

Wildsteig, den

Josef Taffertshofer
1. Bürgermeister