



# **GEMEINDE WILDSTEIG**

## **EINFACHER ORTSKERN- BEBAUUNGSPLAN**

### **„UNTERBAUERN“**

## **TEXTTEIL**

**Schongau, den**  
Geändert  
Endfassung vom

09.08.2016  
13.12.2016  
11.04.2017

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

Die Gemeinde Wildsteig erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 und des § 13a Baugesetzbuch –BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung vom 28.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366) die Aufstellung des **Einfachen Bebauungsplans „Unterbauern“** als Satzung.

# SATZUNG

## § 1

### Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Unterbauern“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Wildsteig mit folgenden Flurnummern: Fl.Nr. 1544, 1543, 1540, 1539, 1537, 1536, 1535/1, 1535/2 und 1535/3, Teilflächen aus Fl.Nr. 1541, 1535, 1534 und 378/1

## § 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 09.08.2016, geändert am 13.12.2016, 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 Unterbauern prägen und von städtebaulicher Bedeutung sind (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Bereiche sind mit der Ordnungsziffer 2 gekennzeichnet.
- 1.3 Im Bereich des Erhaltungsbereiches, mit der Ordnungsziffer 2, 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 ( 1 und 2) geregelt

- 3.2 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden im Bereich der Ordnungsziffer 1

Im Bereich der Ordnungsziffer ① sind nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Ferienwohnungen sind hierbei in der maximalen Anzahl beinhaltet.

- 3.3 Bereich Althofstelle (A) Ordnungsziffer 2:

Bei Umbau, Anbau, Ersatzbau von (ehem.) landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen, sog. Althofstellen (A) wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 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.

- 3.4 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 m<sup>2</sup> (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 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der festgesetzten privaten Grünflächen, errichtet werden.
- 5.2 Eine Grenzbebauung ist nur im Rahmen des Art. 6 Abs. 9 BayBo zulässig.
- 5.3 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.

## **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 Strohmatten, 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 m<sup>2</sup> 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 (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden.

### **8.4 Private Grünflächen**

Innerhalb der privaten Grünflächen sind keine Garagen und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO zugelassen, Notwendige Zufahrten sind in einer maximalen Breite von 5,0m zulässig. Diese sind in wasserdurchlässiger Form auszubilden.

## **9. Schaufenster, Werbeanlagen**

Schaufenster sind nur als Rahmenfenster mit Glasflächen bis max. 3 m<sup>2</sup> 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 muss vorhanden sein (Kanalanschluss bzw. Versickerungs- oder Verrieselungsmöglichkeit).
4. Sonstige gesetzliche Bauvorschriften dürfen dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen (Abstandsflächen, Brandschutz, Immissionsschutz, Naturschutz, Denkmalschutz, Leitungsrechte usw.).
5. Bestehen bereits mehr Wohnungen als zulässig sind, so haben diese Bestandsschutz.
6. Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.

## 7. Eingrünung

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

Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Die mit „\*“ gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (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, Gravensteiner, Steeb's Unerreicht, Jakob Lebel, Lohrer Rambur, Zuccamaglio Renette, Zabergäurennette, Wöbers Rambur, Beutelsbacher Rambur, Signe Tillisch, Ontario, Freiherr von Berlepsch, Discovery, Alkmene, Gloster 69

Birne: Gräfin von Paris, Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Lebruns Butterbirne, Dr. Jules Gujot, Minister Dr. Lucius, Gute Graue, Gute Luise, Bosc's Flaschenbirne, 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 Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

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

Wildsteig, den

Josef Taffertshofer  
1. Bürgermeister