

## Gemeinde Wildsteig



# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Untersfeld“ vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

- Gegenstand:** 1. Änderung des  
Bebauungsplanes  
„Untersfeld“  
vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
- Auftraggeber:** Gemeinde Wildsteig  
Kirchbergstraße 20a  
82409 Wildsteig  
  
Tel.: 08867/912400  
Fax: 08867/9124018  
  
vertreten durch:  
Herrn Erster Bürgermeister Josef Taffertshofer
- Auftragnehmer:** Ingenieurbüro für Bauwesen  
Mühlegg & Weiskopf GmbH  
Mühlthalweg 9  
87640 Biessenhofen  
Tel.: 0 83 41 / 93 64 -0  
Fax.: 0 83 41 / 93 64 - 28  
E-Mail: [info@muehlegg-weiskopf.de](mailto:info@muehlegg-weiskopf.de)  
[www.muehlegg-weiskopf.de](http://www.muehlegg-weiskopf.de)  
  
Dipl.-Ing. Hubert Brand

## 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unterefeld“ Gemeinde Wildsteig

Die Gemeinde Wildsteig, Landkreis Weilheim-Schongau, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 27.07.2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) folgende

### 1. Änderungssatzung zur Satzung des Bebauungsplanes „Unterefeld“

#### § 1 Änderungen

- (1) Der § 1 wird ergänzt:  
Der Geltungsbereich wird im Norden um eine ca. 700m<sup>2</sup> große Teilfläche für ein Regenrückhaltebecken aus der Flur-Nr. 1549 ergänzt.
- (2) Die Nr. B 2.1 wird ergänzt:  
Die maximale Firsthöhe bei MD wird auf 8,4m festgesetzt; für die Parzellen 14 – 16 gelten maximale Firsthöhen von 7,8m.
- (3) Die Nr. B 2.2 wird ergänzt:  
Die maximale Firsthöhe bei GE wird auf 9,1m festgesetzt.
- (4) Die Nr. C 1.2.5 wird ergänzt:  
Fotovoltaikanlagen dürfen nicht aufgeständert werden.
- (5) Die Nr. C 1.2.6 wird nach Satz 1 ergänzt:  
Sie kann bis zu max. 20 Grad in Richtung Süden verschwenkt werden.  
Die Sätze 2 und 3 bleiben unverändert.
- (6) In der Nr. D 6 wird der Wert für die anzurechnende Schneelast auf 5,76kN/m<sup>2</sup> erhöht.

#### § 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wildsteig, den 18.05.12  
GEMEINDE WILDSTEIG

  
\_\_\_\_\_  
Josef Taffertshofer, Erster Bürgermeister



# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unterefeld“ Gemeinde Wildsteig

## Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

### 1. Vorbemerkung

#### 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unterefeld“ der Gemeinde Wildsteig sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der geltenden Fassung.

#### 1.2 Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet wurde 2011 der Bebauungsplan „Unterefeld“ aufgestellt, der am 13.01.2012 in Kraft trat. Der Bebauungsplan ist aufgestellt worden, um das Gebiet zwischen Wiesweg und der Straße „Unterebauern“ sinnvoll zu erschließen und einer geordneten Bebauung zuzuführen. Der Bebauungsplan sieht ein- und zweigeschossige offene Bauweise im Dorf- und Gewerbegebiet vor.

#### 1.3 Anlass und Ziel der 1. Änderung

Durch das Einverständnis des nördlich angrenzenden Grundeigentümers konnte das Regenrückhaltebecken nach Norden verschoben werden. Die dadurch entstandene neue Baufläche wurde für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche zwischen den Parzellen 3 und 5, die später als Zufahrt für eine eventuelle Erweiterung dienen könnte, genutzt. Die Grünfläche dient außerdem zur Trennung des Gewerbe- und Dorfgebietes und damit auch der Verringerung der Immissionen aus dem Gewerbegebiet.

Die Höhen der Fertigfußböden wurden der geplanten Erschließungsstraße angepasst.

Der Bauherr von Parzelle Nr. 17 hat eine Anhebung der Fertigfußbodenhöhe beantragt. Der Gemeinderat hat diesem Antrag entsprochen. Zur Wahrung des Ortsbildes entlang des Wiesweges wurden für die Parzelle 17 eine maximale Wandhöhe von 5,0m und eine max. Firsthöhe von 7,80 festgesetzt.

Aufgrund der vorgenannten Gründe wird der Bebauungsplan „Unterfeld“ geändert um den Wünschen der Bauwerber entgegen zu kommen und eine angemessene Vermarktung der Grundstücksflächen zu sichern.

Im Übrigen werden die geltenden Festsetzungen beibehalten. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt in seinen Grundzügen gewahrt.

#### 1.4 Anzuwendendes Planverfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt, da keine Grundzüge der Planung berührt werden. Eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit oder breite Ermittlung öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unterfeld“ entspricht – ausgenommen der Ergänzung nach § 1 (1) – dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterfeld“.

### 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in gemeindlichem Eigentum.

### 2.3 Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wildsteig ist das Plangebiet als gewerbliche und Mischbaufläche dargestellt. Daraus ist das im Bebauungsplan festgesetzte Dorf- und Gewerbegebiet entwickelt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird den Wünschen Bauwilliger nach einer großzügigen Parzellierung nachgekommen.

## 3. Inhalt der 1. Änderung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterfeld“ wird mit der 1. Änderung für sämtliche Grundstücke ein größerer Winkelbereich der Hauptfirstrichtung zugelassen. Gleichzeitig wird

mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe vermieden, dass überhohe Gebäude störend aus der Dachlandschaft herausragen.

Die maximale Firsthöhe bemisst sich bei einer Giebelbreite von 12m und einer Dachneigung von 25° nach der zulässigen Wandhöhe. Bei einer max. Wandhöhe von 6,5m ergibt sich eine max. Firsthöhe von 9,10m. Entsprechend der Wandhöhe 5,60m/5,00m eine max. Firsthöhe von 8,40m / 7,80m.

Durch die Verlegung des Regenrückhaltebeckens nördlich des Baugebietes ist eine Erweiterung der Baufläche für das Dorfgebiet sowie die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zwischen den Parzellen 3 und 5, die auch als Zufahrt für eine spätere Erweiterung dienen kann, erreicht worden.

Eine Aufständerung von Fotovoltaikanlagen wird nicht zugelassen, da diese wegen der möglichen Dachneigungen nicht erforderlich ist.

Nach der geänderten DIN 1055-5 ist für die Schneelastzone 3 und eine Höhe von 900mÜNN ein Schneelastwert von 5,76kN/m<sup>2</sup> anzusetzen. Dies entspricht (0° bis 30° Dachneigung) einer Schneelast von  $0,8 \times 576 = \text{ca. } 460 \text{ kp/m}^2$ .

Im übrigen werden die geltenden Festsetzungen beibehalten.

Gemeinde Wildsteig, den 18.05.12

  
.....  
Josef Taffertshofer, Erster Bürgermeister

Planer:  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Mühlegg & Weiskopf GmbH  
Mühlthalweg 9  
87640 Biessenhofen  
Tel.: 08341/93640  
Fax: 08341/936428  
E-Mail: [info@muehlegg-weiskopf.de](mailto:info@muehlegg-weiskopf.de)  
Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Hubert Brand

**Verfahrensvermerke:**

1. Änderungsbeschluss am 14.02.2011
2. Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 27.02.2012 bis 27.03.2012 gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
3. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.02.2012 (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
4. Satzungsbeschluss am 10.04.2012 (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Wildsteig, den .....1.8. Mai 2012

  
.....  
Erster Bürgermeister



5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses  
am .....2.8. Juni 2012 (§ 10 Abs. 3 BauGB)

6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am .....2.6. Juni 2012

Wildsteig, den .....2.8. Juni 2012

  
.....  
Erster Bürgermeister

