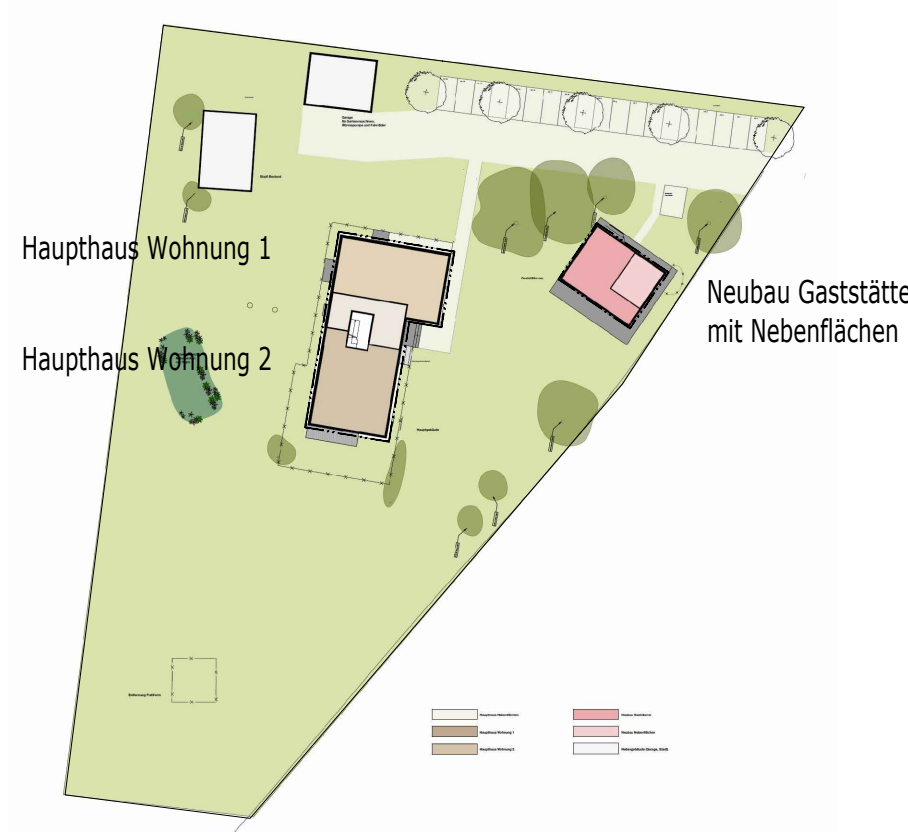
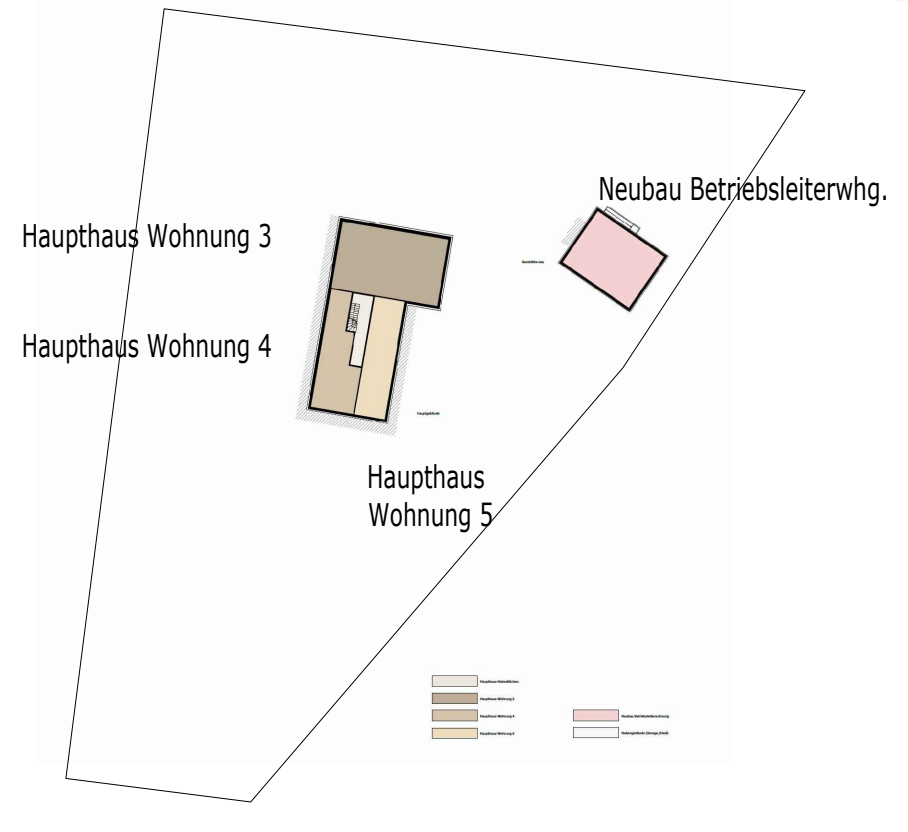




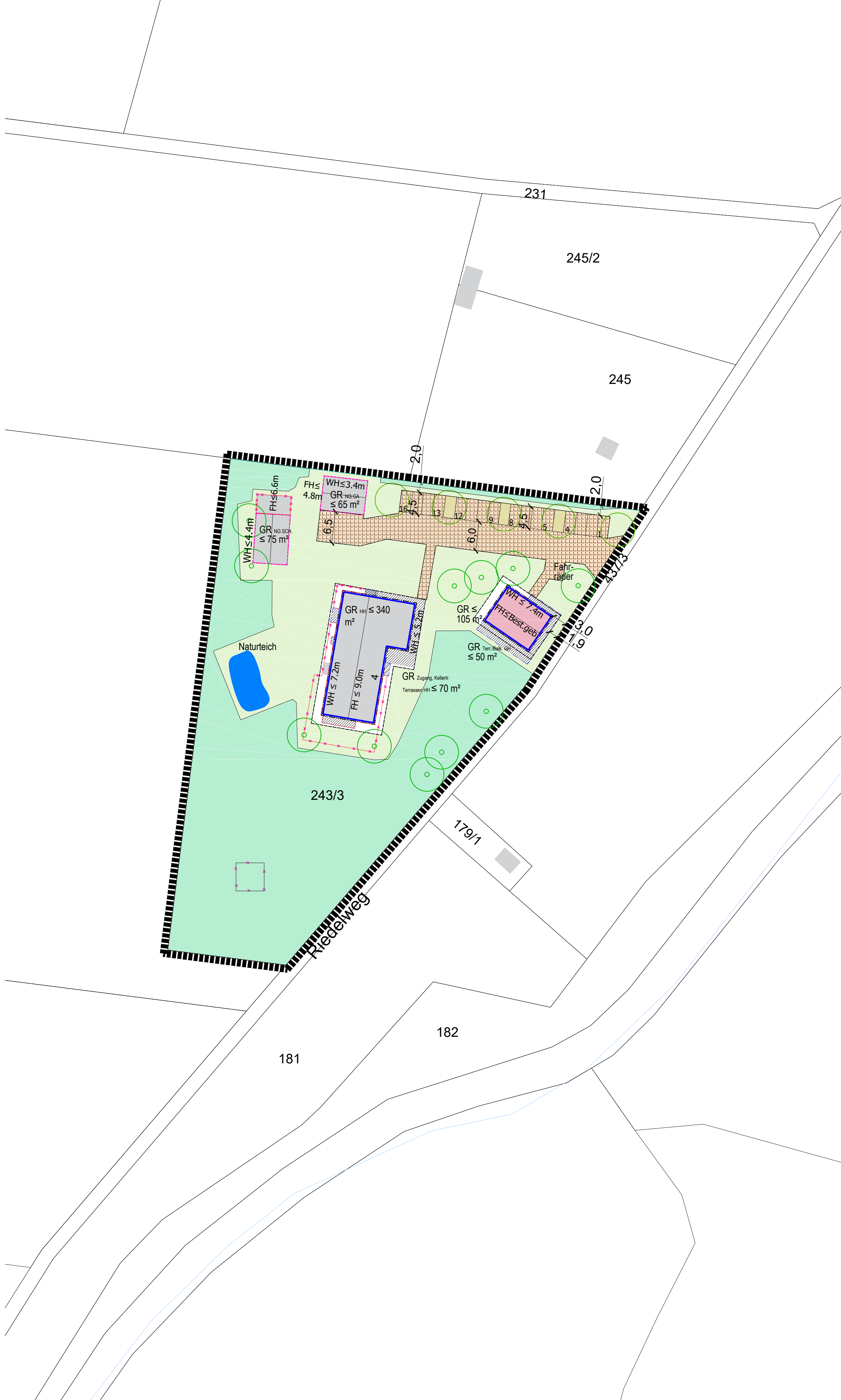
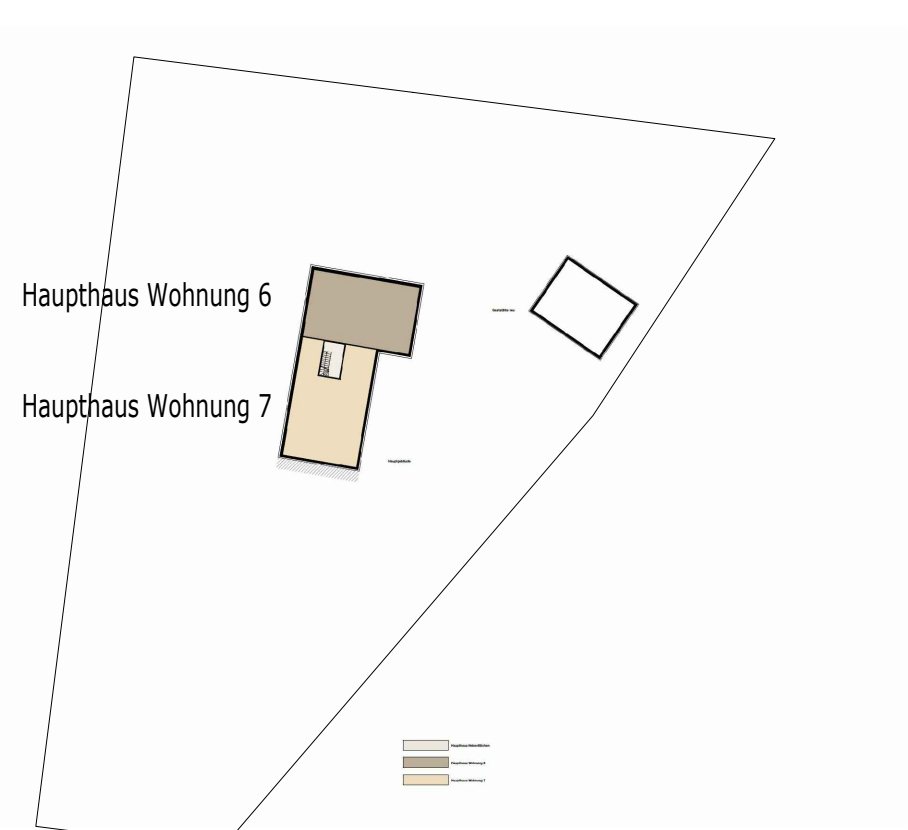
Beispielardstellung: es ist eine abweichende Abgrenzung der Wohnungen zulässig.



Beispielardstellung: es ist eine abweichende Abgrenzung der Wohnungen zulässig.



Beispielardstellung: es ist eine abweichende Abgrenzung der Wohnungen zulässig.



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund §2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 u. 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Sondergebiet Tourismus**

Pensionsbetrieb mit untergeordneter Wohnnutzung und Gaststättenbetrieb;
Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß den Festlegungen in den Planzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und den Regelungen gemäß den Festsetzungen durch Text.
 - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)**

Die Mindestgrundstücksgröße für den Pensionsbetrieb mit Gaststätte beträgt 4.500 m²

z.B. GR 1.000 m² ≤ 50 m² (HH = Haupthaus, GH = Gasthaus)

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

sind nach den Festlegungen der Planzeichnung zulässig. Darüber hinaus sind keine baulichen Nebenanlagen zulässig.

Wdhöhe als Höchstmaß, z.B. WH ≤ 7,4m

Unterer Bezugspkt.: OK nat. Gelände (Wallungabe siehe Einschnitte im Plan)

Oberer Bezugspkt.: Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut lt. BayBO Art. 6 Abs. 4;

Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. FH ≤ 9,0m

max. 2 VG

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, (max. 2 Vollgeschosse zulässig; Dachgeschosse (D) dürfen nicht als Vollgeschosse ausgebildet werden)
 - Bauweise, Baufinie, Baugrenzen (§§ 22 - 23 BauNVO):**

Baugrenze für Hauptgebäude: Die Abstandsfläche beträgt für Hauptgebäude 0,4 H; mind. jedoch 3,0 m

Das Hauptgebäude muss innerhalb des Baufensters liegen!

Begrenzung von Flächen für Terrassen, Hauszugänge und sonstige untergeordnete Bauteile. Die Fläche dieser Anlagen darf die höchstzulässige GR_{ter} in der Summe nicht überschreiten.

Dachbegrenzungslinie: Dachüberstände dürfen den Hauptbaukörper bis zur Dachbegrenzungslinie überragen; innerhalb dieser Dachbegrenzungslinie dürfen - max. 3-seitig - Balkone über die Baugrenze hervortreten

Begrenzung der Flächen für Garagen und Nebenanlagen. Vor den Außenwänden von diesen Nebenanlagen sind keine Abstandsflächen einzuhalten.
 - Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

private Park- und Erschließungszone
 - Grünordnung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 u. 25 und Abs. (a) BauGB)**

Gliedernde Grünzonen, die von Bebauung freizuhalten sind und unversiegelt bleiben müssen

Artenreiches Dauergrünland - Erhalt über 2-malige Mahd pro Jahr mit Beseitigung des Mähgutes, 1. Mahd ab 01.07., 2. Mahd im Herbst, keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Lagerung von Materialien, keine Frischzentrutzung

Pflanzung Einzelbaum (vom vorgesehenen Standort kann um bis zu 2,0m abgewichen werden)

Erhalt Bestandsbaum bzw. -großstrauch

Im Bereich des als Naturteich festgesetzten Fläche ist die Anlage eines Schwimm- und Löschteichs zulässig
 - Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Firstrichtung

abzutragender Gebäudeteil bzw. Bauteil

Maßangabe

Bestandsgebäude

Neubau (Gaststätte)
 - Grünordnung**
 - Pflanzmaßnahmen**

Gehölzpflanzungen sind nur innerhalb der gliedernden Grünzonen (vgl. Pkt. 5.1) zulässig. Für heimische Gehölze gelten die Vorgaben aus der untenstehenden Artenliste (vgl. Pkt. 7.2). Die Pflanzung landschaftsfremd wirkender Gehölze (bizarr wachsende und buntlaubige Arten, Säulen-, Hänge-, Trauer- u. Kugelformen); insbesondere Blaueichen, Thuja, Scheinzypressen, Kirschlorbeer und Wacholder) ist nicht zulässig.

Für Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zulässig.

Der Anteil heimischer Gehölze beträgt dabei mindestens 50 %.
 - Pflanzqualität: Einzelbaum, gem. 5.3**

Hochstamm 3xv. m.B., STU mind. 12-14 cm

Arten: Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Artenliste (Gehölze):** Es sind nur gebietseigene (autochthone) Herkünfte zu verwenden.
 - Artenliste (Gehölze):** Es sind nur gebietseigene (autochthone) Herkünfte zu verwenden.
 - Bäume:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbaum, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme	
 - Straucher:**

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartnagel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Plattenhäutchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Rose
Salix caprea	Schwarzweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Vollblütiger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
- Bei Neupflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern bzw. durch Nachbarrecht zu berücksichtigen.**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8 Art der baulichen Nutzung

8.1 Bestandsgebäude

In dem in der Planzeichnung als Bestandsgebäude gekennzeichneten Gebäude ist ein Pensionsbetrieb mit bis zu 5 Ferienwohnungen zulässig. Für diese 5 Ferienwohnungen ist eine Eigennutzung bzw. eine dauerhafte Vermietung unzulässig.

Zusätzlich zu den bis zu 5 Ferienwohnungen des Pensionsbetriebes sind im Bestandsgebäude zwei weitere Wohnungen zulässig, die ebenfalls als Ferienwohnungen für den Pensionsbetrieb oder als Wohnung für Betriebsangehörige oder für den Grundstückseigentümer oder seine Familienangehörigen genutzt werden dürfen.

8.2 Neubau (Gaststätte)

In dem in der Planzeichnung als Neubau (Gaststätte) gekennzeichneten Gebäude ist eine Gaststättenbetrieb mit bis zu 50 Gastplätzen zulässig.

Im Obergeschoss des Neubaus (Gaststätte) ist eine Wohnung für Betriebsleiter oder Personal des Gaststättenbetriebs zulässig.

9 Gestaltung baul. Anlagen (Art. 81 BauBO)

9.1 Dachausführung

- Quergiebel / Dachgauben: Quergiebel sind unzulässig / Gauben sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Dachüberstände sind entsprechend der Festlegungen in den Planzeichnungen zulässig.
- Als Bestandteil des Daches des Bestandsgebäudes dürfen höchstens 3 plan eingebaute Dachfenster und als Bestandteil des Daches des Neubaus dürfen höchstens 2 plan eingebaute Dachfenster je Dachseite errichtet werden; diese müssen (je Dachseite) in einer Linie parallel zum First ausgeführt werden und dürfen je Dachfenster eine Größe von 2,25 m² nicht überschreiten.

9.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig

9.3 private Verkehrsflächen

- Die Grundstückszufahrten sind versicherungsfähig auszubilden.
- Ausführungsart: Schotterrasenflächen oder gekieste Oberflächen
- Die dargestellten Baumpflanzungen sind vorzunehmen. Baumscheiben müssen eine offene, nicht befestigte Fläche von mindestens 15 m² und eine Breite von mind. 2,50 m aufweisen. In Verkehrsbereichen sind sie mit geeigneten Mitteln (Hochbordsteinen, Poller u. dgl.) vor dem Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern. Baumscheiben sind von jeglichen Leitungsstrassen frei zu halten. Alternativ sind überfahrbare Unterflursysteme mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 3 x 3 m zulässig.

9.4 HINWEIS: Landwirtschaftliche Immissionen

die Gemeinde weist darauf hin, dass im unmittelbaren Umfeld Landwirtschaft betrieben wird.

Hinweise

H1 Grundwasser / Starkregenereignisse

- Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser o. Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregenpflanzungen sind vorzunehmen. Baumscheiben müssen eine offene, nicht befestigte Fläche von mindestens 15 m² und eine Breite von mind. 2,50 m aufweisen. In Verkehrsbereichen sind sie mit geeigneten Mitteln (Hochbordsteinen, Poller u. dgl.) vor dem Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern. Baumscheiben sind von jeglichen Leitungsstrassen frei zu halten. Alternativ sind überfahrbare Unterflursysteme mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 3 x 3 m zulässig.
- Durch Baumaßnahmen und Geländeänderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- und Unterlieger bzgl. des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.
- Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen

H2 Fahrradabstellplätze

sind in ausreichender Anzahl, verkehrssicher und leicht zugänglich herzustellen.

H3 Beleuchtung

Die Beleuchtung in den Außenanlagen ist in einer die Insektenwelt schonenden Ausführung zu installieren. Die Beleuchtung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Es sind nach unten abstrahlende Leuchten und intelligente Beleuchtungssysteme zu verwenden.

H4 Flächen für die Feuerwehr

sind auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen usw.) in ausreichender Dimensionierung vorzusehen. Dabei sind mind. die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" einzuhalten.

H5 Geländeanpassungen

Geländeanpassungen sind zur Herstellung der Baufelder und Erschließungsanlagen - mit einem Umgriff von 2,0m zum Baufenster - zulässig.

H6 Duldung landwirtschaftlicher Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen selbst bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

H7 Grenzabstände von Pflanzen landwirtschaftlichen Grundstücken

Hinsichtlich möglicher Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und 48 AGBGB hingewiesen. Das Aussamen von Schadpflanzen ist zu verhindern.

Gehölze, die höher als 2,0 m werden, müssen mind. 4,0 m von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entfernt gepflanzt werden.

Für eine der Gehölz- bzw. Baumart entsprechende Entwicklung der Wuchsforn bzw. der Krone sollte dauerhaft durch fachgerechte Pflege gesorgt werden. Insbesondere Rückschnitte sollen fachgerecht ausgeführt werden.

H8 Pflanzmaterial

Grundsätzlich ist gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden.

H9 Bodendenkmäler

Eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das BLfD oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

H10 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarung erbracht.

H11 Artenschutz

Bei allen Arbeiten an bestehenden Gebäuden, ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt werden. Das bezieht sich im vorliegenden Fall insbesondere auf die Tiergruppen der Fledermäuse und der gebäudebrütenden Vögel.

H12 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Darzustellen sind:

- Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze, Hauszugang) u. deren Oberflächenbefestigungen
- Art und Umfang der Bepflanzung / Begrünung
- Höhenentwicklung des Geländes in Bestand und Planung

Nachrichtliche Übernahme:

N1 Satzungen der Gemeinde Wallgau

- Ortsgestaltungssatzung Wallgau
- ist im Bereich des Bebauungsplanes "Maximilianshof" gültig.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss: _____.2022
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: _____.2022
- Bekanntmachung FZ Öffentl. Auslegung: _____.2022
- Frühzeitige Beteiligung: _____.2022 - _____.2022
- Beteiligung der Träger öffentl. Belange: _____.2022
- Abwägungsbeschlüsse: _____.2022
- Bekanntmachung Auslegung: _____.2022
- Öffentl. Auslegung: _____.2022 - _____.2022
- Beteiligung der Träger öffentl. Belange: _____.2022
- Abwägungsbeschlüsse: _____.2022
- Satzungsbeschluss: _____.2022

Wallgau, den _____.2023 Bastian Eiter (1. Bürgermeister) Siegel

- Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am _____.2022

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Wallgau, den _____.2022 Bastian Eiter (1. Bürgermeister) Siegel

VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

"MAXIMILIANSHOF"



GEMEINDE: WALLGAU
KREIS: GARMISCH - PARTENKIRCHEN
REG.-BEZIRK: OBERERBAYERN



Gemeinde
Wallgau

PLANVERFASSER:

Planung KURZ GbR
Kirchenstraße 54c 81675 München
Tel 089 48 950 315 Fax 48 950 314
eMail: mailbox@planung-kurz.de

UWE SCHMIDT
Am Sandhügel 494526 Metten
Tel.: 0991 / 320 96 63
eMail: uwe-schmidt-101@gmx.de

M 1 : 500 DATUM: 15.12.2022