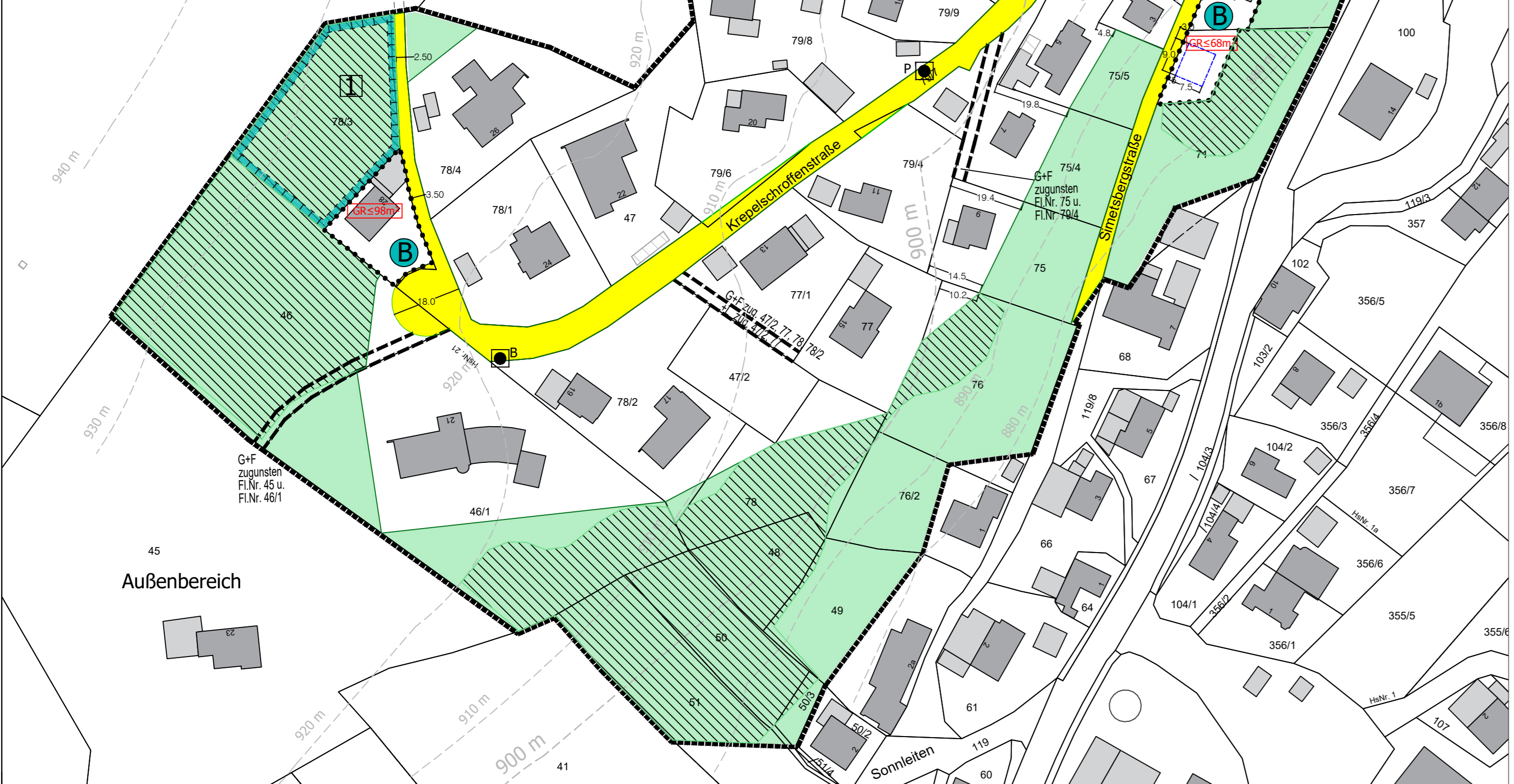


**Bebauungsplan Nr. 13  
"Krepelschroffenstraße"**

Gemeinde: Wallgau  
Landkreis: Garmisch - Partenkirchen

Die Gemeinde erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung von 1990 diesen einfachen Bebauungsplan (§30/3 BauGB) für das Gebiet "Krepelschroffenstraße", bestehend aus Zeichnungs- und Textteil als Satzung.

Planzeichnung  
M.: 1 : 1000



**Zeichenerklärung der Planzeichnung:**

- 1. Für die Festsetzungen
  - 1.1 Grenze des Geltungsbereichs
  - 1.2 Baugrenze
  - 1.3 Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
  - 1.4 Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, und die - soweit sie nicht bereits gärtnerisch genutzt wird - weiterhin nur in einer einfachen landwirtschafts-ähnlichen Bewirtschaftung genutzt werden darf.
  - 1.5 Maßgabe in Meter z.B. 6,00 m
  - 1.6 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
  - 1.7 Bezeichnung von Baugebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen
  - 1.8 Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BayNatschG. Die festgesetzte Fläche ist vom Besitzer zu entbuschen.

**2. Für nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 Bau GB)**

- 2.1 Biotop: Fläche, die nach § 13 d BayNatSchG unter Schutz gestellt ist.  
*Die einschlägigen Schutzbestimmungen sind zu beachten.*

**3. Für die Hinweise**

- 3.1 bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 3.2 bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.3 Flurstücksnummer
- 3.4 Höhenlinie über NN entnommen aus FNP M. 1:5000 (zur Maßentnahme nicht geeignet)
- 3.5 Geh- und Fahrrechte, sowie Leitungsrechte  
G / F / L zugunsten Fl.Nr.  
*(als nachrichtliche Übernahme)*  
G+F zug. 47/2, 77, 78, 78/2  
+L zug. 47/2, 77
- 3.6 Überflurhydrant:  
P - Planung, B- Bestand

**Festsetzungen durch Text**

- 1. **Bestandsschutz**
  - 1.1 Für Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes (=Stichtag), bereits mit einem Hauptgebäude bebaut waren, gilt folgende Bestandsgarantie: Werden die in Nr. 3.1, 3.2-3.3, und Nr. 4 festgelegten Werte nicht eingehalten, so gelten die zum Sichtung bestehenden Nutzungsmaße für den Bereich der Festsetzungen Nr. 3.1, 3.2-3.3 als Höchstmaß und die vorhandene Grundstücksgröße (Festsetzung Nr. 4) als Mindestmaß.
- 2. **Bauweise**
  - 2.1 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
  - 2.2 **Abstandsflächen:** <sup>1</sup> Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im B-Plan Nr. 13 "Krepelschroffenstraße" 1 H, mindestens jedoch 3 Meter. <sup>2</sup> Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 Meter Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 Meter, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.
- 3. **Maß der Nutzung**
  - 3.1 Für Gebiet A ist eine max. GRZ von 0,14 zulässig. Je Einzelgebäude darf nur eine Grundfläche (GR) von 165 m² erreicht werden. Bauteile wie Erker, Balkone (auch solche, die nach Art. 6 Abs. 8 BayBO untergeordnet sind) oder auskragende Obergeschosse dürfen diese um 50% überschreiten. Zudem dürfen Nebenanlagen (§19 Abs.4 BauNVO) die maßgebliche GRZ von 0,14 um 50% überschreiten.
  - 3.2 Für Gebiet B wird die maximal zulässige Grundfläche (GR) der Hauptgebäude durch Einschiebe im Plan festgesetzt.
  - 3.3 Die talseitige Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis Schnittpunkt Wand / Dachhaut darf maximal 6,40 m betragen.
  - 3.3 Die maximal zulässige Grundfläche (GF) wird mit 165 m² für das Gebiet A festgesetzt. Für das Gebiet B beträgt die GF 98 m².
  - 3.4 Grundstücksflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind siehe Planzeichnung (1.4), Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten belegt sind und Verkehrsflächen können bei der GRZ nicht angerechnet werden.
  - 3.5 Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.
- 4. **Größe eines Baugrundstücks**
  - 4.1 Mindestgröße eines Baugrundstücks muß 800 m² betragen. Das Flurstück Nr. 47 / 2 muß eine Größe von mindestens 650 m² aufweisen.
- 5. **Stellplätze**
  - 5.1 Pro Wohneinheit bzw. Ferienappartement mit einer Wohnfläche bis 80 m² ist ein Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Bei Wohneinheiten bzw. Appartements, die eine Wohnfläche von mehr als 80 m² aufweisen, sind 2 Stellplätze erforderlich.

**6. Gestaltung**

- 6.1 Die maximal zulässige Baukörpertiefe beträgt 15,0 m; Die Giebelseite der Baukörper muß mindestens 15 % kürzer als die Traufseite sein.
- 6.2 Nur Satteldächer mit Neigung von 19 Grad bis 24 Grad sind zulässig.
- 6.3 Dacheindeckung: rotbraune Dachziegel oder Holzschindeln.
- 6.4 Gauben, Widerkehren, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.5 Die Gebäude sind zu verputzen. Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig.
- 6.6 Die Firstrichtung der Hauptgebäude im Gebiet B ist parallel zum Hang auszubilden.

**7. Gelände**

- 7.1 Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen z.B. für Hauseingänge oder Terrassen sind hangseitig ausnahmsweise zulässig, wenn sie hinsichtlich ihrer Höhe/Tiefe und Fläche von untergeordneter Bedeutung sind und müssen stets auf das geringstmögliche Maß beschränkt werden

**8. Grünordnung, Bepflanzung**

- 8.1 Längs der Erschließungsstraßen dürfen keine geschlossenen Hecken gepflanzt werden.
- 8.2 Befestigte Flächen, wie Wege, offene Stellplätze und Zufahrten sind auf den unbedingten Bedarf zu beschränken. Ihre Oberflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. (z.B. großflügige Pflasterungen oder Kiesflächen)

**Textliche Hinweise**

- 1.1 Da ca. 50 - 70 m unter dem Gebiet des Bebauungsplans Krepelschroffenstraße ein Stollen der Isarüberleitung verläuft, dürfen Sprengungen nur nach gesonderter Zustimmung durch die E.ON Wasserkraft GmbH, Kraftwerksgruppe Walchensee vorgenommen werden.
- 1.2 Der Meldepflicht nach BayDSchG Art. 8 Abs. 1-2 ist ggü. dem BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern nachzukommen.
- 1.3 Bei eventuellen größeren baulichen Maßnahmen am Gebäude Fl.Nr. 78/3 sind die möglichen Gefahren durch Hanganbruch zu berücksichtigen. Eine Abstimmung mit dem LfU bzw. dem LRA und dem WWA ist erforderlich. Bei der Bebauung der Fl.Nr. 71 ebenfalls.
- 1.4 Zusätzlich zu den bestehenden Überflurhydranten wird mittig (Bereich Fl.Nr. 79/8) ein weiterer gesetzt. Sollte die Löschwasserentnahmeleistung nicht ausreichen, werden geeignete Maßnahmen ergriffen.

**Verfahrensvermerke der 1. Änderung:**

Die Planfassung der 1. Änderung ersetzt die Planfassung des ursprünglichen Bebauungsplans (in der Genehmigungsfassung vom 25.04.2002) vollständig.

- 1. Änderungsbeschuß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.11.2020
- 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am
- 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 16.12.2021 bis 20.01.2021
- 4. Beteiligung der Träger öffentliche Belange (§ 4/1 BauGB) vom 16.12.2021 bis 20.01.2021
- 5. Öffentliche Auslegung (§23BauGB) vom bis
- 6. Satzungsbeschuß § 10 Abs. 1 BauGB am

Wallgau, den \_\_\_ 20\_\_ Bastian Eiter (1. Bürgermeister) Siegel

7. Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_ 20\_\_

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 \_\_\_ 20\_\_ Bastian Eiter (1. Bürgermeister) Siegel

**Bebauungsplan Nr. 13  
"Krepelschroffenstraße"**  
Gemeinde: Wallgau  
Landkreis: Garmisch - Partenkirchen



**1. Änderung**

Die Planfassung der 1. Änderung ersetzt die Planfassung des ursprünglichen Bebauungsplans (in der Genehmigungsfassung vom 25.04.2002) vollständig.