



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

- 1.0 **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 **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.
- 2.0 **Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)**
 - 2.1 Die Mindestgrundstücksgröße für den Pensionsbetrieb mit Gaststätte beträgt 4.500 m²
 - 2.2 vgl. Einschriebe im Plan Grundfläche für Hauptanlagen (ohne Dachüberstände) als Höchstgrenze z.B. GR ≤ 110 m²
 - 2.3 vgl. Einschriebe im Plan Zusätzlich zur Grundfläche der Hauptanlage zulässige Grundfläche für Terrasse, z.B. GR_{Terrasse} GH ≤ 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.
 - 2.4 vgl. Einschriebe im Plan - 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.
 - 2.5 WH ≤ 7,4m vgl. Einschriebe im Plan Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. WH ≤ 7,4m
Unterer Bezugspkt.: OK nat. Gelände (Maßangabe siehe Einschriebe im Plan)
Oberer Bezugspkt.: Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut lt. BayBO Art. 6 Abs. 4.
 - 2.6 FH ≤ 9,0m vgl. Einschriebe im Plan Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. FH ≤ 9,0m
 - 2.7 max. 2 VG Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, (max. 2 Vollgeschosse zulässig; Dachgeschosse (D) dürfen nicht als Vollgeschosse ausgebildet werden)
II+D
- 3.0 **Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 22 - 23 BauNVO):**
 - 3.1 Baugrenze für Hauptgebäude: Die Abstandsfläche beträgt für Hauptgebäude 0,4 H; mind. jedoch 3,0 m
Das Hauptgebäude muss innerhalb des Baufensters liegen!
 - 3.2 Einzelne Hauptnutzungen wie Terrassen und Hauszugänge, können über das Baufenster hinausgehen.
Dabei darf die max. zulässige GR_{Terr.} in der Summe nicht überschritten werden.
Begrenzung der Flächen für Garagen und Nebenanlagen. Vor den Außenwänden von diesen Nebenanlagen sind keine Abstandsflächen einzuhalten.
- 4.0 **Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 4.1 private Park- und Erschließungszone
- 5.0 **Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 u. 25 und Abs. 1(a) BauGB)**
 - 5.1 Gliedernde Grünzonen, die von Bebauung freizuhalten sind und unversiegelt bleiben müssen
 - 5.2 Artenreiches Dauergrünland - Erhalt über 2-malige Mahd pro Jahr mit Beseitigung des Mahgutes,
1. Mahd ab 01.07., 2. Mahd im Herbst, keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Lagerung von Materialien, keine Freizeinutzung.
 - 5.3 Pflanzung Einzelbaum (vom vorgesehenen Standort kann um bis zu 2,0m abgewichen werden)
 - 5.4 Erhalt Bestandsbaum bzw. -großstrauch
 - 5.5 im Bereich der als Naturteich festgesetzten Fläche ist die Anlage eines Schwimm- und Löschteichs zulässig

6.0 Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- 6.2 Firstrichtung

Erläut.: HH Haupthaus (Bestand)
GH Gasthaus (Neubau)
NG Ga Nebengebäude Garage (Bestand)
NG Sch Nebengebäude Scheune (Bestand)

7 Grünordnung

7.1 Pflanzmaßnahmen

1) 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 (bizar wachsende und buntauibige Arten, Säulen-, Hänge-, Trauer- u. Kugelbäume); insbesondere Blaueichen, Thujen, 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 %.

2) Pflanzqualität: Einzelbaum, gem. 5.3
Hochstamm 3xv. m.B., STU mind. 12-14 cm
Arten: Acer campestre (Feld-Ahorn)

7.2 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 Mehlsbeere
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher:
Berberis vulgaris Berberitze
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rhamnus catharica Kreuzdorn
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa pendulina Alpen-Rose
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Wasser-Schneeball

7.3 Bei Neupflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern bzw. durch Nachbarrecht zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss: ___./___/2022
2. Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: ___./___/2022
3. Bekanntmachung FZ Öffent. Auslegung : ___./___/2022
4. Frühzeitige Beteiligung : ___./2022 - ___./2022
5. Beteiligung der Träger öffentl. Belange : ___./2022
6. Abwägungsbeschlüsse : ___./2022
7. Bekanntmachung Auslegung: ___./2022
8. Öffentl. Auslegung : ___./2022 - ___./2022
9. Beteiligung der Träger öffentl. Belange : ___./2022
10. Abwägungsbeschlüsse: ___./2022
11. Satzungsbeschluss: ___./2022

Wallgau, den ___./___/2023 Bastian Eiter (1. Bürgermeister)

Siegel

1. 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 ___./___/2023 Bastian Eiter (1. Bürgermeister)

Siegel

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"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