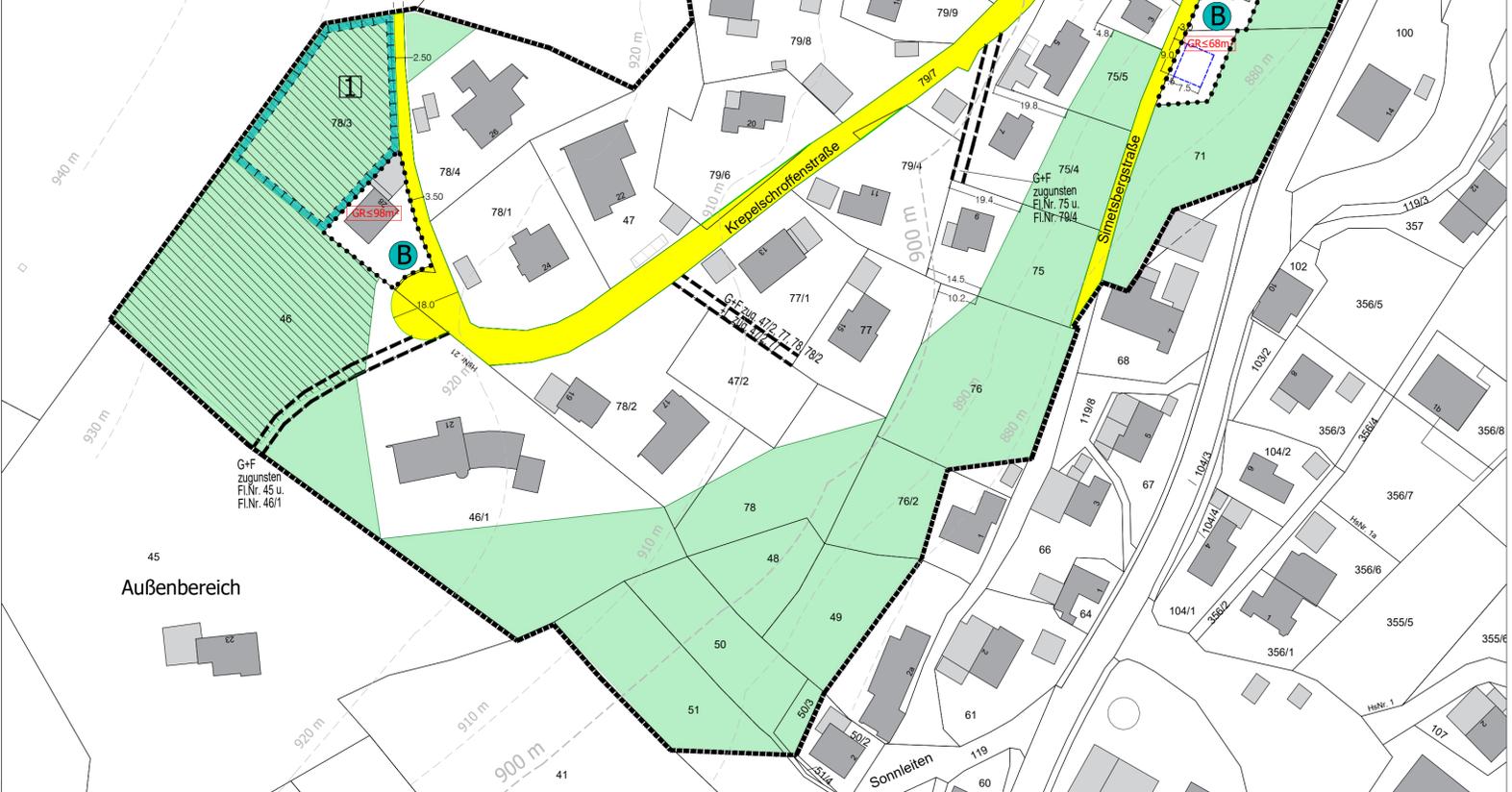


Bebauungsplan Nr. 13  
"Krepelschroffenstraße"

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:

- 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.
- Für die Maßgaben
  - 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.

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

Festsetzungen durch Text

- 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 Stichtag 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.
- Bauweise
  - 2.1 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- Maß der Nutzung
  - 3.1 Für Gebiet A ist eine max. GRZ von 0,14 zulässig. In diese GRZ sind nur die Hauptgebäude einzurechnen. Wobei je Einzelgebäude nur eine Grundfläche (GR) von 165 m² erreicht werden darf.
  - 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.
- 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.
- 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 geringst mögliche 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. großflüchtige 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.

Verfahrensvermerke der 1. Änderung:

1. Änderungsbeschuß § 2 Abs. 1 BauGB	am	19.11.2020
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom	bis
4. Beteiligung der Träger öffentliche Belange (§ 4/1 BauGB)	vom	bis
5. Öffentliche Auslegung (§3/2 BauGB)	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  
der Genehmigungsfassung v. 25.04.2002