

Bebauungsplan Nr. 21 "Östliche Walchenseestraße"

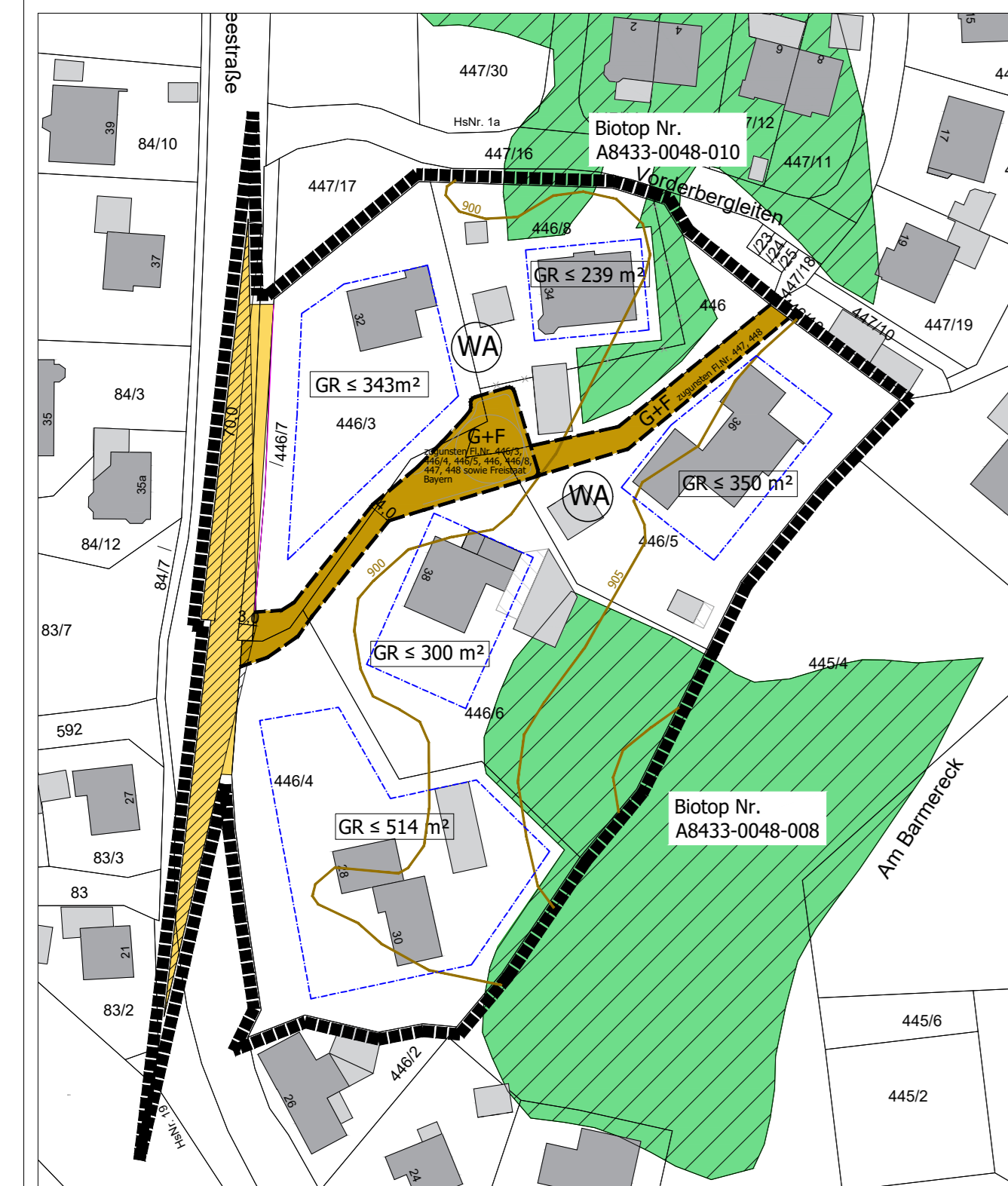
Gemeinde: Wallgau, Landkreis: Garmisch - Partenkirchen

Präambel:

Die Gemeinde Wallgau erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 den Bebauungsplan "Östliche Walchenseestraße", bestehend aus Zeichnungs- und Textteil als **Satzung**.

Bestandteil dieser Satzung sind folgende örtliche Satzungen:

- Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung
- Satzung über abweichende Maße der Abstandstiefe (Abstandflächensatzung) in der jeweils gültigen Fassung



ÖSTLICHE WALCHENSEESTRASSE

Zeichenerklärung der Planzeichnung:

1. Für die Festsetzungen

- WA** 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 allgemein zulässig sind die Nutzungen nach Abs. 2 Pkt. 1 u. 2:
 1) Wohngebäude
 2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften, sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
 Ausnahmsweise können zugelassen werden vgl. Abs. 3 Pkt. 1 u. 2:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
nicht zulässig bzw. auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
 > Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
 > Anlagen für Verwaltungen
 > Gartenbaubetriebe
 > Tankstellen

- 1.2 Grenze des Geltungsbereichs
 1.3 Baugrenze
 GR ≤ 394 m²
 1.4 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR)
 1.5 öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
 1.6 priv. Verkehrsfläche (entspr. Zufahrt u. Bewegungsfläche d. Feuerwehr)
 6,00
 1.7 Maßgabe in Meter z.B. 6,00 m
 1.8 Sichtdreieck

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

- 2.1 Biotop: Fläche, die nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG unter Schutz gestellt ist. Die einschlägigen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

3. Für die Hinweise

- 3.1 bestehende Haupt- und Nebengebäude
 79/6
 3.2 Flurstücksnummer
 3.3 bestehende Grundstücksgrenzen
 3.4 aufzuhebende Grundstücksgrenze
 3.5 Höhenlinie über NN (zur Maßentnahme nicht geeignet)
 3.6 Geh- und Fahrrechte, lt. Einschriebe im Plan zugunsten der jeweiligen Eigentümer der benannten Fl.Nr..
 3.7 Wendeanlage Typ 3

Festsetzungen durch Text

4. Bauweise

- 4.1 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
 4.2 Abstandsflächen: Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandstiefe der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung

5. Maß der Nutzung

- 5.1 Für die jeweiligen Baufelder wird die maximal zulässige Grundfläche (GR) aller Hauptgebäude durch Einschriebe im Plan festgesetzt.
 Hauptnutzung: Die zulässige GR ist analog einer max. GRZ von 0,2 festgesetzt. Bauteile wie Erker, Balkone (auch solche, die nach Art. 6 Abs. 6 BayBO untergeordnet sind) oder auskragende Obergeschosse dürfen diese GR um 25% überschreiten. Nebenanlagen nach §19 Abs.4 BauNVO: Diese Nebenanlagen dürfen die zulässige GR um 80% überschreiten (z.B. GR Hauptnutzung = 300 m² + 25% = 375 m², d.h. Nebenanlagen dürfen 375 m² * 80 % = 300 m² erreichen).
 Maßgeblich für die Berechnung der GR ist die anrechenbare Grundstücksfläche.
 5.3 Die talseitige Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis Schnittpunkt Wand / Dachhaut darf im Mittel 6,40 m betragen.
 Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.
 5.4 Die maßgebliche Grundstücksfläche für die GR-Ermittlung betrifft die Flächen innerhalb der einzelnen Grundstücke, die nicht mit Geh- und Fahrrechten bzw. Verkehrsflächen oder Biotopflächen überlagert sind. Ansonsten gelten die gesetzlichen Regelungen.

6. Größe eines Baugrundstücks

Mindestgröße eines Baugrundstücks muss 600 m² betragen.

7. Stellplätze

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung.

8. Gestaltung

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung.

9. Gelände

- 9.1 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.
 9.2 Isolierte Abgrabungen, z.B. zur Belichtung eines Kellerraumes sind unzulässig.
 9.3 Notwendige Stützmauern dürfen mit einer Höhe von max. 1,5 m als Natursteinmauern ausgeführt werden. Hinweis: Bei Bedarf einer größeren Abstützhöhe, können gestufte Mauern angelegt werden, wobei die sichtbare Höhe von einzelnen Mauerteilen 1,5 m nicht übersteigen darf.

* GR Hauptnutzung = Hauptgebäude + 25 % Überschreitung für z.B. Terrassen, Wintergärten, Balkone, Überdachungen, Eingang, etc.

10. Einfriedung, Hecken

- 10.1 Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung.
 10.2 Entlang von Verkehrsflächen dürfen keine geschlossenen Hecken ausgebildet werden.

11. Bodenschutz

Befestigte Flächen, wie Wege, offene Stellplätze und Zufahrten sind auf den unbedingten Bedarf zu beschränken. Ihre Oberflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. (z.B. großfugige Pflasterungen oder Kiesflächen)

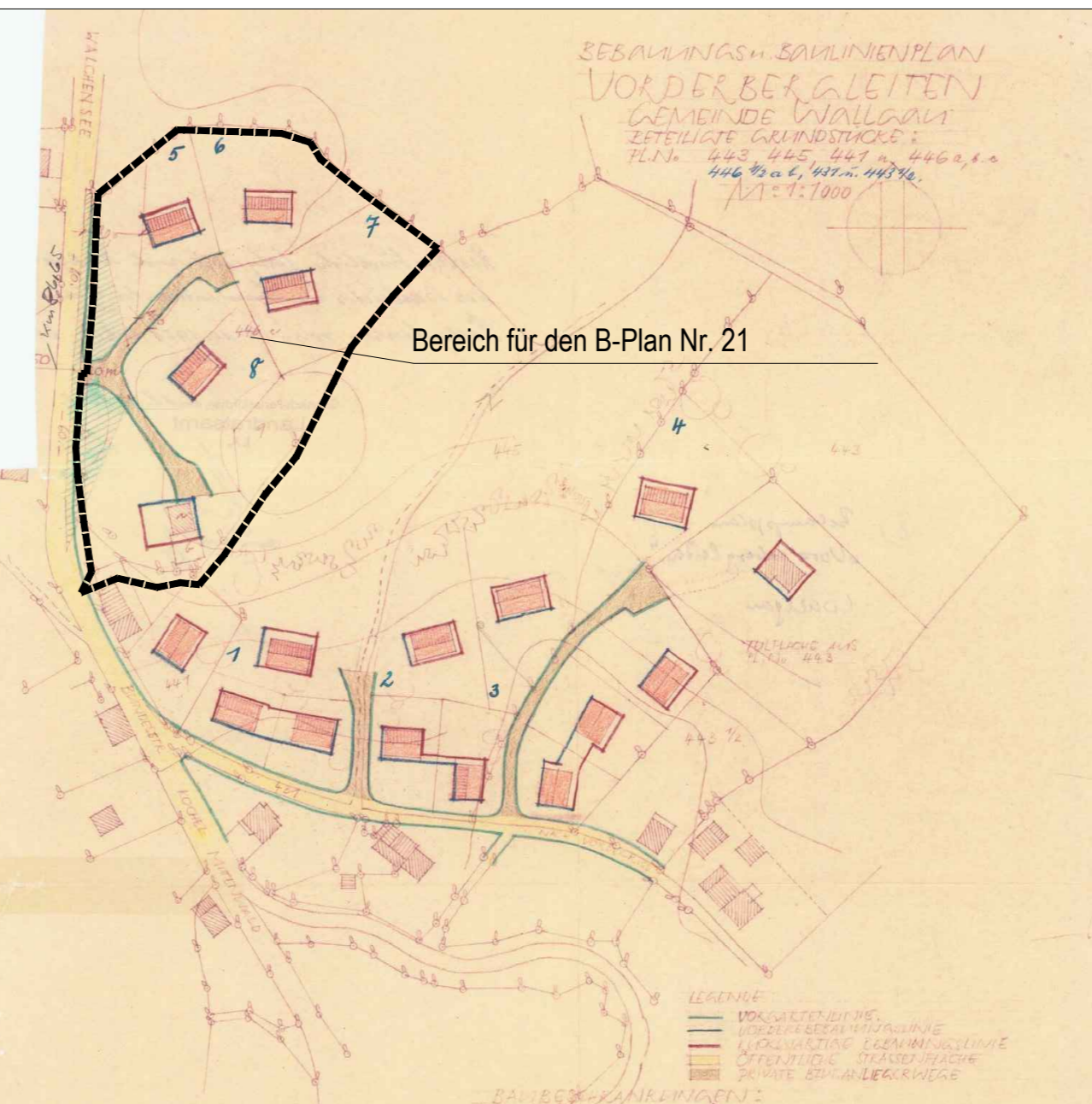
12. Passiver Lärmschutz

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume der Baukörper auf den Grundstücken 446 / 3, 446 / 4 und 446 / 6 sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Diese Maßnahme ist nicht erforderlich bei Schlafräumen, die zumindest über eine Außenwandöffnung (z.B. Fenster, Türen) belüftet werden können, vor der der nachts anzustrebende Orientierungswert nachweislich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Gebäudestellung, Grundrissorientierung) eingehalten ist.

13. Textliche Hinweise

- 13.1 Der Meldepflicht nach BayDSchG Art. 8 Abs. 1-2 ist ggü. dem BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern nachzukommen.
 13.2 Starkregenereignisse:
 1) 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 Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht u. ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.)
 2) 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.
 3) Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

Baulinienplan aus dem Jahr 1958



Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss _____2021
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss _____2021
- Bekanntmachung Öffent. Auslegung _____2021
- Öffentl. Auslegung _____2021 - ____2021
- Beteiligung der Träger öffentl. Belange _____2021
- Abwägungsbeschlüsse _____2021
- Bekanntmachung Auslegung: _____2021
- Öffentl. Auslegung _____2021 - ____202__
- Beteiligung der Träger öffentl. Belange _____202
- Abwägungsbeschlüsse _____202
- Satzungsbeschluss _____202

Wallgau, den ____ 20__ Bastian Eiter (1. Bürgermeister) Siegel



1. Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ____202__

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. 21
 "östliche Walchenseestraße"
 Gemeinde: Wallgau
 Landkreis: Garmisch - Partenkirchen



Entwurf für die Frühzeitige Beteiligung

Maßstab: 1:1.000

München, den 21.07.2021

Planung KURZ GbR
 Kirchenstraße 54 c
 81675 München
 T 089 48 950 315
 F 48 950 314
 www.planung-kurz.de

Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
 Projektsteuerung
 Moderation