

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 27 "Am Kurpark"
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 "Am Kurpark", bestehend aus Zeichnungs- und Textteil als **S a t z u n g**.
Die Neuaufstellung betrifft den als Geltungsbereich abgegrenzten Bereich.
Bestandteil dieser Satzung sind folgende örtliche Satzungen:
1. Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung
2. Satzung über abweichende Maße der Abstandstiefe (Abstandflächensatzung) in der jeweils gültigen Fassung

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
Ausnahme: Ausnahmeweise können zugelassen werden vgl. Abs. 3 Pkt. 1 u. 2:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
nicht zulässig bzw. auch ausnahmeweise nicht zulässig sind:
> Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
> Anlagen für Verwaltungen
> Gartenbaubetriebe
> Tankstellen

- 1.2

Baugrenze
- 1.3

öffentliche Verkehrsfläche
- 1.4

priv. Verkehrsfläche
- 1.5

Ortsrandzone

Sonstige Planzeichen

- 1.6

Grenze des Geltungsbereichs
- 1.7

Geh- und Fahrrechte, lt. Einschriebe im Plan zugunsten der jeweiligen Eigentümer der benannten Fl.Nrn.

2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 2.1

bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 2.2

Flurstücksnummer
- 2.3

bestehende Grundstücksgrenzen (mit Grenzpunkten)
- 2.4

Überflurhydrant
- 2.5

Maßgabe in Meter z.B. 6,00 m

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

Hauptnutzung: Die max. zulässige GRZ ist mit 0,2 festgesetzt.
Bauteile wie eingeschossige Erker, Balkone, Außentreppen (auch solche, die nach Art. 6 Abs. 6 BayBO untergeordnet sind) sowie Terrassen dürfen diese GRZ um 25% überschreiten.
Für ein Einzelgebäude darf eine GR (Grundfläche) von 190 m² nicht überschritten werden.
Nebenanlagen nach §19 Abs.4 BauNVO:
Nebenanlagen gem. §19 Abs. 4 dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.
Diese Nebenanlagen dürfen die zulässige GR um 80% überschreiten
(z.B. GR Hauptnutzung * = 140 m² + 25% = 175m² , d.h. Nebenanlagen dürfen 175 m² * 80 % = 140 m² erreichen).

Maßgeblich für die Berechnung der GR ist die anrechenbare Grundstücksfläche.

5.2 Die maximale Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis Oberkante Fußpfette darf im Mittel 6,40 m betragen.

5.3 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 Grünflächen 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. Eine Ausnahme bilden die Bereiche innerhalb der Baugrenze sowie Zugänge und Zufahrten. Hier sind Aufschüttungen und Abgrabungen von jeweils max. 0,5 m ausgehend vom Urgelände zulässig. Entstehende Geländesprünge sind als begrünte Böschungen mit eine max. Höhe von 0,5 m und einer max. Neigung von 1: 1,5 auszubilden. Stützmauern sind nicht zulässig.

9.2 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

9.3 Isolierte Abgrabungen, z.B. zur Belichtung eines Kellerraumes sind unzulässig.
10.

Befestigte Wege, Zufahrte und Stellplätze

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)

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

- 3)

Auf privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 300 m² ein Baum zu pflanzen.

Pflanzqualität: Laubbaum: Hochstamm 2xv. o.B., STU mind. 10-12 cm

Obstbaum: Halb- bzw. Hochstamm 2xv. o.B., STU mind. 8-10 cm

Arten: gem. Liste 13.2
- 4)

Einfriedungen sind auf mindestens 30 % ihrer Länge mit heimischen Sträuchern aus der Artenliste (vgl. Pkt.13.2) zu hinterpflanzen. Der Pflanzabstand zum Zaun hat dabei mindestens 50 cm zu betragen. Um Nachbarschaftsrecht einzuhalten, sind die Gehölze in Zaunnähe bei Bedarf auf eine max. Höhe von 2,00 m einzukürzen.
- 13.2

Artenliste (Gehölze): Es sind nur Gebietseigene (autochtone) Herkünfte zu verwenden.

Bäume:

Acer platanoides Spitzahorn

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Betula pendula Sand-Birke

Fagus sylvatica Rotbuche

Prunus avium Vogelkirsche

Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

Tilia cordata Winterlinde

Tilia platyphyllos Sommerlinde

Obstbäume, an Höhenlage von 900m ü.NN angepasste Sorten; vorzugsw. Hochstämme

Sträucher:

Amelanchier ovalis Echte Felsenbirne

Berberis vulgaris Berberitze

Corylus avellana Haselnuss

Crataegus monogyna Eingrifflig. Weißdorn

Frangula alnus Faulbaum

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Rosa arvensis Kriechende Rose

Rosa canina Hunds-Rose

Rosa pendulina Alpen-Rose

Rubus idaeus Himbeere

Salix aurita Ohr-Weide

Salix caprea Salweide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Samb. racemosa

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Schwarzer Holunder

Traubenholunder

Wolliger Schneeball

Wasser-Schneeball
14.

Textliche Hinweise

14.1

Der Meldepflicht nach BayDSchG Art. 8 Abs. 1-2 ist ggü. dem BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern nachzukommen.

14.2

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.

Verfahrensvermerke

1.

Aufstellungsbeschluss:

21.03.2024
2.

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:

25.07.2024
3.

Bekanntmachung FZ Öffent. Auslegung :

25.07.2024
4.

Beteiligung der Träger öffentl. Belange per mail:

25.07.2024
5.

Frühzeitige Beteiligung :

02.08.2024 – 02.09.2024
6.

Beteiligung der Träger öffentl. Belange per mail:

17.10.2024
7.

Bekanntmachung Auslegung:

06.12.2024
8.

Beteiligung der Träger öffentl. Belange per mail:

05.12.2024
9.

Öffentl. Auslegung :

13.12.2024 – 17.01.2025
10.

Abwägungsbeschlüsse Auslegung:

20.02.2025
11.

Satzungsbeschluss:

20.02.2025

Wallgau, den Bastian Eiter (1. Bürgermeister)



Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ____2025

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 ____2025 Bastian Eiter (1. Bürgermeister)



Bebauungsplan Nr. 27 mit integriertem Grünordnungsplan

"Am Kurpark"

Gemeinde: Wallgau

Landkreis: Garmisch - Partenkirchen



Gemeinde Wallgau

Maßstab: 1:1.000

München, den 20.02.2025

P l a n u n g

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

K U R Z GbR

Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Projektsteuerung
Moderation

in Zusammenarb. m. Planung Uwe Schmidt, Grünplaner, Metten

