

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "LANGE ÄCKER"

GEMEINDE: WALLGAU
LANDKREIS: GARMISCH-PARTENKIRCHEN

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9., § 10 und § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen **Bebauungsplan bestehend aus Zeichnungs- und Textteil, als Satzung:**

FESTSETZUNG DURCH TEXT

- Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Wohngebäude als Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO).
- Nebenanlagen sind nur im Rahmen des § 14 BauNVO zulässig. Wohnungen oder Aufenthaltsräume dürfen in Nebenanlagen nicht errichtet werden.
- Soweit Abstandsflächen nicht durch Baugrenzen festgesetzt sind, gelten die Bestimmungen der Art. 6 und 7 BayBO. Abstandsflächen sind nach Abstandsflächensatzung der Gemeinde Wallgau in der aktuell gültigen Fassung einzuhalten.
- Garagen dürfen außerhalb des Baufensters errichtet werden. Es gelten die Bestimmungen der BayBO sowie die Garagen- und Stellplatz-VO in ihrer aktuellen Fassung.
- Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Geschosse und Grundflächenzahl bestimmt (§ 18 und 19 BauNVO)
- Höchstzulässige Grundflächenzahl 0,2
Die überbaubaren Flächen der einzelnen Hauptbaukörper dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen, Außentreppe und eingeschossige Anbauten um max. 25 % überschritten werden. Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um höchstens 80 % überschritten werden. Maßgeblich für die Berechnung der GRZ ist die anrechenbare Grundstücksfläche (z. B. GR = 200 m² + 25% = 250 m², d.h. Nebenanlagen dürfen 250 m² * 80% = 200 m² erreichen).
- Die Baukörper dürfen eine maximale Grundfläche von 12 m x 17 m nicht überschreiten.
- Zahl der Vollgeschosse 2; Höchstgrenze Erdgeschoss und 1 Obergeschoss. Ein ausgebautes Dachgeschoss ist zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss
- Maximale Gebäudehöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Einschnitt der Umfassungsmauer in die Oberkante Sparrenlage 6,00m. Oberkante Fußpfette, gemessen über die Aussenwandflucht 6,40 m
- Maximale Kniestockhöhe
gemessen von Oberkante Obergeschossdecke bis Einschnitt der Umfassungsmauer in die Oberkante Sparrenlage 0,60m
Hier gelten die Bestimmungen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in ihrer aktuell gültigen Fassung.
- Dachform
Satteldach mit 20-24° Dachneigung.
Dachform / -gestaltung und -aufbauten (Dachgauben) dürfen nach der aktuell gültigen Fassung der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau errichtet werden.
- Dachdeckung
für Wohngebäude: Dunkelencobierte Pfannen oder dunkel getönte Braaspfannen.
Hier gelten die Bestimmungen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in ihrer aktuell gültigen Fassung.
- Gelände und Höhenlage des Erdgeschossfußbodens
35 cm über der vom Landratsamt festgelegten Geländeoberkante.
Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
+ 25 cm über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb des durch die Aussenwände des zu errichtenden Gebäudes begrenzten Bauraumes.
Im Falle einer Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von mehr als 60 cm über dem natürlichen Gelände sind die Sockelbereiche auf mindestens -60 cm von FFB oder höher anzufüllen.
- Bepflanzung und Lichtemissionen
Auf je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum (Obstbaum oder bodenständiger Zierbaum) zu pflanzen.
Es sind nur heimische Bäume und Büsche zulässig. Letzteres gilt auch für Hecken.
Thuja sind unzulässig. Hier gelten die Bestimmungen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in ihrer aktuell gültigen Fassung.
Fensterläden sind mit insektensicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen.
Aufgrund der Ortsrandlage ist die Beleuchtung des Außenbereiches insektenfreundlich auszuführen (Art. 11a Bay-NatSchG und Art. 9 BayImSchG). Lichtemissionen können durch folgende Maßnahmen reduziert und die notwendige Beleuchtung insektenfreundlich gestaltet werden:
- Einsatz von Bewegungsmeldern: Abschaltung, wenn die Wege nicht genutzt werden
- Lenkung des Lichts auf die zu beleuchtenden Flächen, Abstrahlung nach oben vermindern
- Lichtfarbe mit möglichst geringem Blauanteil: 2700 - 3000 K
- Die Wärmeentwicklung am Leuchtmittel stellt eine direkte Gefahr für Insekten dar. Es sollten deshalb geschlossene Lampengehäuse verwendet werden.
- Die Beleuchtung des Außenbereichs zu reinen Dekorationszwecken ist unzulässig. Glasflächen ab einer Größe von 4 m² sind mit geeigneten Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern (heimische Vogelarten sind gem. § 44 BNatSchG vor Beeinträchtigungen zu schützen). Geeignete Maßnahmen können Markierungen, die Gliederung mit Sprossen oder die Verwendung von Vogelschutzglas sein (Beispiele unter <https://www.lfu.bayern.de/natur/vogelschutz/vogelschlag/index.htm>).
- Einfriedung: Straßenseitig sind nur Holzzäune mit senkrechten oder gekreuzten Hanicheln mit einer maximalen Höhe von 1,10 m, als Zwischenzäune auch Maschendrahtzäune zulässig. Für Gartenpfeiler sind Natursteinimitationen nicht zulässig.
Einfriedungen sind gemäß Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in ihrer aktuell gültigen Fassung zu errichten. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen Geländeoberfläche und Unterkante des Zaunes einhalten, um die Durchgängigkeit von Kleinsäugern nicht zu beeinträchtigen.
- bis 26. Planzeichenangaben siehe Legende ZEICHENERKLÄRUNG
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².
- Soweit keine Garagenflächen festgesetzt sind, können Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach den Bestimmungen der BayBO errichtet werden. Die Abstandsfläche zur Straßenverkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.
Bezüglich Stellplätze gelten die Bestimmungen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in ihrer aktuell gültigen Fassung.

PLANZEICHNUNG M 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

1. für die Festsetzungen durch Planzeichen

- Baugrenze
- private / öffentl. Straßenverkehrsfläche
- Straßenbezugslinie
- unverbindliches Maß
- Umgrenzung des Geltungsbereichs

2. für die Hinweise

- Flurstücksnummern
- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Hydranten Lage
- Löschwasserentnahmestelle

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentname nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit

HINWEISE DURCH TEXT

- Überleitungskanal:
Der verzeichnete Überleitungskanal kann erdgeschossig überbaut werden. Eine Unterkellerung kann nicht erstellt werden. Baumaßnahmen, die den Bauraum des Überleitungskanals betreffen, sind mit dem aktuellen Betreiber zwingend abzustimmen.
- Niederschlagswasser:
Grundsätzlich ist für die gezielte Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers oder die Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässernutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzung der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFrei/Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit TREN GW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension klar zu kennzeichnen.
Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest oder mit einem Baugrundgutachten nachzuweisen. Die geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers ist von Bauherrseite darzulegen. Es darf zu keiner Verschärfung der bestehenden Situation kommen. Die Art der Behandlung des Oberflächenwassers und die Bemessung sind bezogen auf das konkrete Bauvorhaben im Eingabeplan nachzuweisen.
- Gestaltung:
Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung.
- Gelände:
Aufschüttungen und Abgrabungen z.B. für Hauseingänge oder Terrassen sind hangseitig ausnahmsweise zulässig, wenn sie hinsichtlich ihrer Höhe/Tiefe und Fläche von der untergeordneten Bedeutung sind und müssen stets auf das geringst mögliche Maß beschränkt werden.
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.
Isolierte Abgrabungen, z.B. zur Belichtung eines Kellerraums sind unzulässig.
Nötige Stützmauern dürfen mit einer Höhe von max. 1,0 m als Natursteinmauern ausgeführt werden. Hinweis: Bei Bedarf einer höheren Abstürzhöhe, können gestufte Mauern angelegt werden, wobei die sichtbare Höhe von einzelnen Mauerteile 1,0 m nicht übersteigen darf.
- Bodenschutz:
Befestigte Flächen, wie Wege, offene Stellplätze und Zufahrten sind auf den unbedingten Bedarf zu beschränken. Ihre Oberflächen sind wasserdrüchlässig auszubilden (z.B. großfugige Pflasterungen oder Kiesflächen).
- Die Meldepflicht nach BayDSchuG Art. 8 Abs. 1-2 ist ggü. dem BfID oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern nachzukommen.
- Starkregenereignisse:
1) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollen grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht u. ggf. aufreißsicher, 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.
- Duldung landwirtschaftlicher Emissionen:
Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen selbst bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.
- Alltasten und Bodenschutz:
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittellungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay - BodSchG). Eine Versickerung des gesammeltem Niederschlagswassers im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Alltast ist unzulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zu entsorgen, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner ursprünglichen Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigung sowie zur Verwertung des Bodenmaterials, die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.
- Beachtung der Rückstauenebene gegen Rückstau aus der Kanalisation:
Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 17.11.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 24.04.2023 bis 24.05.2023
Abwägungsbeschlüsse:	13.06.2023
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verb. mit § 4a Abs. 3 BauGB, bedingt durch wesentliche Änderungen des Planentwurfs	vom bis
Abwägungsbeschlüsse:
Satzungsbeschluss	am
Wallgau, den	Bastian Eiter, 1. Bürgermeister
Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB	am
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	Bastian Eiter, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

Ingenieur- und Planungsbüro

Franz X. Demmel
Dipl. Ing. (FH), Dipl. Ing. (FH)

Schönrain 17 b
82549 Königsdorf
Tel. : 08046-189621
Fax : 08046-189615
fxdemmel@t-online.de



BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "LANGE ÄCKER" DER GEMEINDE WALLGAU LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

Planungsstand: 20.06.2023