

BEGRÜNDUNG

DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„DORFPLATZ UND UMGEBUNG“ DER GEMEINDE WALLGAU

1 Örtliche Lage und Größe der Änderungs -und Erweiterungsfläche des Bebauungsplans

Wie der Name des gegenständigen Bebauungsplans sagt, handelt es sich beim ursprünglichen Bebauungsplan um den Bereich des Dorfplatzes von Wallgau und seiner baulichen Umgebung, also des teils denkmalgeschützten dörflichen Mittelpunktes von Wallgau.

Der vorliegende Bebauungsplan hat der Fläche nach folgende zwei Teile: nämlich einerseits den Bereich der 1.Änderung des ursprünglichen Bebauungsplan sowie andererseits eine flächenmäßige Erweiterung des Änderungsgebietes über die südliche Grenze des ursprünglichen Bebauungsplan hinaus bis zur Schulstraße.

Die 1.Änderung betrifft die nördliche Teilfläche des Flurstücks 126 mit etwa 690qm Fläche. Das dort bestehende ehemalige landwirtschaftliche Anwesen bildet dabei den südöstlichen Abschluss des Dorfplatzes. Die Erweiterungsfläche - sie ist ebenfalls Teil des Flurstücks 126 - ist etwa 440qm groß. Zusammengefasst geht es also um eine Gesamtfläche von etwa 1130qm.

2 Anlass und Erfordernis der 1. Änderung- und Erweiterung des Bebauungsplans

Das ehemals landwirtschaftliche Anwesen- es ist Baujahr 1953- wurde seither nie grundlegend saniert. Insoweit hat es inzwischen wesentliche bauliche Mängel. So fehlt es ganz erheblich an der Wärmedämmung, es gibt keine zentrale Heizungsanlage, die sanitären Anlagen sind veraltet und auch die Holzbalkone und der Dachstuhl sind marode.

Im Zuge der Hofnachfolge soll der Baubestand nun abgerissen und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt werden. Dieser ist flächenmäßig geringfügig größer. Die Wandhöhe und die Dachneigung bleiben gleich. Völlig neu ist ein Garagentrakt, der nach Süden an das neue Hauptgebäude anschließt und auch auf die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans übergreift. Der Art der Nutzung nach verbleibt es bei einem Mischgebiet entsprechend dem des ursprünglichen Bebauungsplans. Auch an der geschlossenen Bauweise mit dem westlichen Nachbaranwesen ändert sich nichts und auch die Firstrichtung der beiden Hauptgebäude bleibt gleich.

Der Dorfplatz und seine bauliche Umgebung sind das „städtebauliche und auch das denkmalpflegerische Herz“ von Wallgau. Der ursprüngliche Bebauungsplan ist dieser Bedeutung entsprechend sehr detailliert und „einfühlsam“ ausgearbeitet. Aus diesem Grund war es angezeigt, die nun geplante Neubaumaßnahme trotz ihrer relativ geringen Abweichungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht über Befreiungen von dessen Festsetzungen, sondern über eine entsprechende 1. Änderung des Bebauungsplans zu ermöglichen. Insoweit ist auch sichergestellt, dass durch die nun gebotene öffentliche Auslegung eine „breite“ Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange stattfindet.- Im Übrigen wurde den bisherigen Festsetzungen durch Text bereits eine neue Festsetzung Nr. 30 angefügt, die besagt, dass Balkone- sie sind in der neuen Planung vorgesehen- in Holz und in ortsüblicher Bauweise auszuführen sind.

Wallgau, den

.....
Hansjörg Zahler
1. Bürgermeister