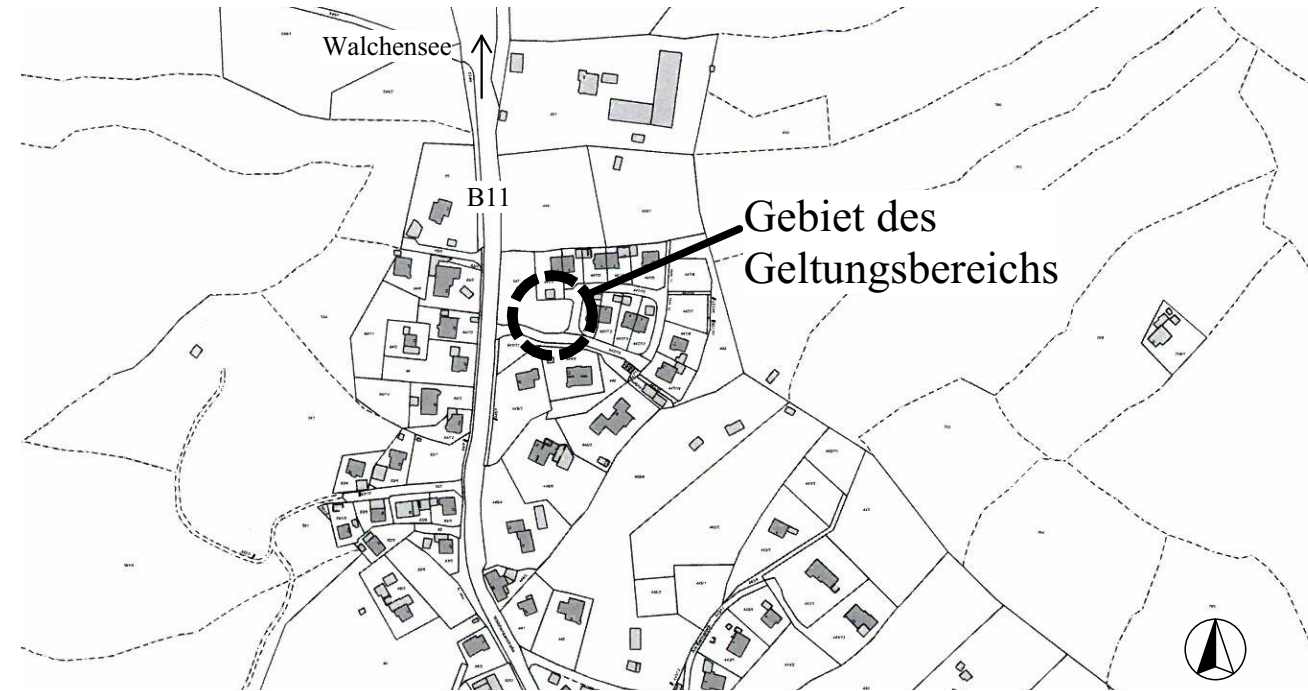


1. ÄNDERUNG DER TEIL-AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANS "VORDERBERGLEITEN II"
FÜR DAS FLURSTÜCK 447/30 DER GEMEINDE WALLGAU

Hinweis: Das vorliegende, ursprünglich als südöstlicher Bereich des Flurstücks 447 bezeichnete Baugrundstück hat inzwischen die Nummerierung 447/30 erhalten.

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 u. 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnungs- und Textteil, als Satzung.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Bauweise: offene Bauweise, nur Einzelhaus mit max. 2 Wohnungen zulässig
- max. Grundfläche des Wohnhauses: 100 m², die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf bis zu 100 % überschritten werden.
Für Balkone, Terrassen und Außentreppe ist eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässig.
Sofern grundstückinterne Wege oder Zufahrten sickerfähig bzw. fugenoffen ausgeführt werden, sind sie bei den Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur zu 50 % anzurechnen.
- max. Wandhöhe des Wohnhauses: 6,40 m
(gemessen von OKF EG bis zum Schnittpunkt der nach oben verlängerten Außenwand mit der Dachhaut)
- Die Baugrenzen dürfen durch Balkone um max. 1,50 m überschritten werden. Wintergärten sind nicht zulässig.
- Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sowie außerhalb, aber nur zwischen der nördlichen Außenwand des Wohnhauses und der nördlichen Grundstücksgrenze. Mindestabstand Garage - Straße 5,0 m.
- Einfriedigungen und Hecken siehe Ortsgestaltungssatzung
- Es dürfen nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Thujen sind unzulässig.
- Baugestaltung
 - nur Satteldächer mit Dachneigung von 18 - 24°, Dachüberstände mind. 1 m, Eindeckung mit roten Dachziegeln
 - Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel und Zwerchiegel sind unzulässig.
 - Außenwände sind weiß zu verputzen oder mit naturbelassenem Holz zu verschalen.
- Geländegestaltung, Höhenlage des Wohnhauses

Hinweis: Das Gelände des Baugrundstücks weist folgende Besonderheiten auf:

 - Es besteht aus gewachsenem Fels mit zum Teil nur geringem Oberboden. Insoweit sollte eine Unterkellerung genau bedacht werden.
 - Es hat die Form einer Kuppe von ca. 1,20 m Höhe.
 - Es fällt zur süd- und südostseitigen Straße erheblich ab.Dies führt zu folgenden Festsetzungen:
 - OKF EG des geplanten Wohnhauses wird auf 902,20 m ü.NN festgesetzt.
 - Dies bedingt, dass die bestehende Geländekuppe entsprechend abgetragen wird.
 - An der nordwestlichen Ecke des Grundstücks ist das Gelände ggf. anzufüllen, sodass ein mögliches Untergeschoss nicht frei liegt.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist gedrosselt über Rückhalteeinrichtungen in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung freies Rückhaltvolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird.

- Immissionsschutz (Nähe zur B11):

Beim vorgesehenen Wohnhaus sind zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen Schlaf- und Wohnräume nach Osten oder Süden zu orientieren. Falls dies nicht möglich ist, sind Lärmschutzfenster der Klasse II einzubauen.
- Außerkräftreten bisheriger Festsetzungen:

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorliegenden 1. Änderung der Teil-Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplans für das Flurstück 447/30, Gemarkung Wallgau, treten der ursprüngliche Bebauungsplan für das Gebiet "Vorderberggleiten II" und dessen bisherige Änderungen außer Kraft, soweit sie das Gebiet des neuen Bebauungsplans betreffen.
- Auflagen Naturschutz:
 - Die in der nebenstehenden Luftbildkarte orange umrandete, ca. 200 m² große Teilfläche des Grundstücks 96/4 Gemarkung Wallgau ist dauerhaft als Kompensationsfläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereit zu stellen.
 - Auf der unter 1. genannten Kompensationsfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - weitgehende Beseitigung des vorhandenen Gehölzaufwuchses bis spätestens 28. Februar 2022. Das anfallende Schnittgut ist von den Flächen zu entfernen.
 - Die Kompensationsfläche ist in den Jahren 2022-2042 einmal jährlich, jedoch nicht vor dem 1. Juli zu mähen und das Mähgut zu entfernen.
 - Auf der unter 1. genannten Kompensationsfläche sind dauerhaft alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem Entwicklungsziel der Fläche zuwiderlaufen können. Entwicklungsziel ist ein artenreicher, weitgehend gehölzfreier Kalkmagerrasen. Unzulässig sind insbesondere folgende Maßnahmen:
 - Beweidung
 - Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art
 - Vornahme von Aufschüttungen oder Abgrabungen
 - Düngung oder Humusierung in jeglicher Form
 - Anpflanzungen oder Ansaaten jeglicher Art
 - Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
 - Die unter 1. genannte Kompensationsfläche ist von der Gemeinde Wallgau entsprechend den Nr. 2 und 3 bis 31.12.2042 zu unterhalten. Sofern die Gemeinde Wallgau die beschriebenen Unterhaltungsmaßnahmen nach diesem Zeitraum nicht weiterhin durchführt bzw. durchführen lässt, ist das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zur Weiterführung der Maßnahmen auf eigene Kosten berechtigt.

Luftbildkarte
mit der vom Naturschutz geforderten Ausgleichsfläche für die Änderung des Bebauungsplans "Vorderberggleiten II" auf dem Flurstück Nr. 96/4, Gemarkung Wallgau



neue Ausgleichsfläche für Änderung
B-Plan Vorderberggleiten II (200 m²)

bestehende Ausgleichsfläche

PLANZEICHNUNG M 1:500

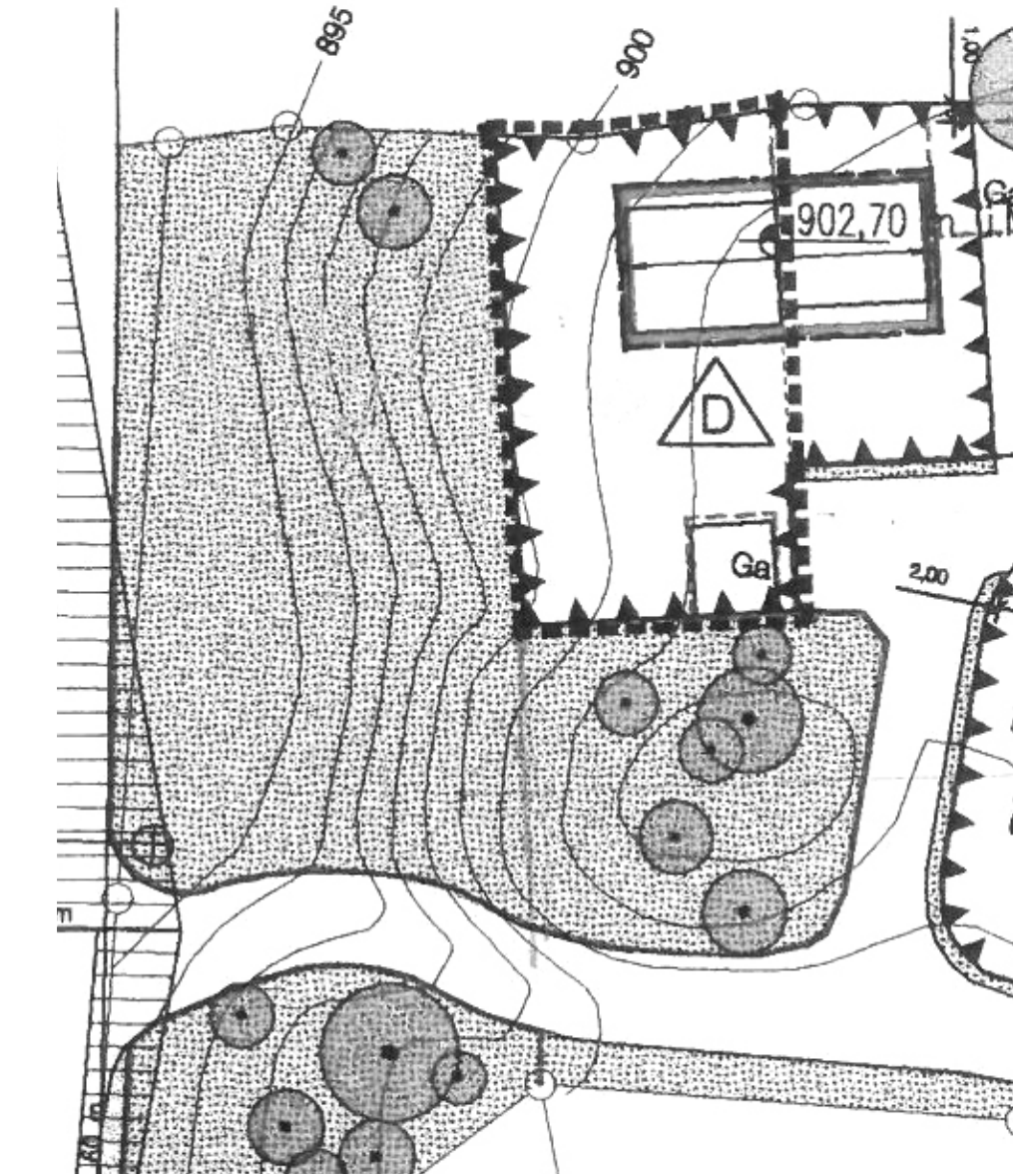


ZEICHENERKLÄRUNG

- | | |
|--|---|
| <u>1. für die Festsetzungen durch Planzeichen</u> | <u>2. für die Hinweise</u> |
| Baugrenze | Flurstücksnummern |
| Firstverlauf der Hauptgebäude | bestehende Haupt- und Nebengebäude |
| verbindliches Maß | bestehende Flurstücksgrenzen |
| Höhenlage von OKF EG des Wohnhauses in m ü.NN | Höhenlinien mit Höhenangabe in m ü.NN |
| nur Einzelhaus zulässig | Umgrenzung des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1999 |
| Umgrenzung des nunmehr vorgesehenen Geltungsbereichs | |

zum Vergleich:

Planzeichnung M 1:500 der 2. Änderung des
Bebauungsplans aus dem Jahre 2002



VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|---------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | am 28.10.2021 |
| 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 18.11.2021 bis 10.12.2021 |
| Satzungsbeschluss | am 10.02.2022 |
| Wallgau, den 08.04.2022 | Bastian Eiter, 1. Bürgermeister |
| Ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB | am 08.04.2022 |
| Die 1. Änderung der Teil-Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplans 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 die 1. Änderung der Teil-Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplans "Vorderberggleiten II" für das Flurstück 447/30 in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. | |
| Wallgau, den 08.04.2022 | Bastian Eiter, 1. Bürgermeister |

1. ÄNDERUNG DER TEIL-AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANS "VORDERBERGLEITEN II"
FÜR DAS FLURSTÜCK 447/30 DER GEMEINDE WALLGAU

Planverfasser : Bernd Feldpausch, Dipl. Ing.
Hohenbreitenweg 5
82418 Seehausen am Staffelsee
Tel. 0173 / 832 57 60

Datum der Planfertigung : 28.09.2021, zuletzt ergänzt 10.02.2022