



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund §2 Abs.1, sowie §§ 8, 9, 10 u. 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**  
**Sondergebiet Tourismus**  
 Pensionsbetrieb mit untergeordneter Wohnnutzung und Gaststättenbetrieb;  
 Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß den Festlegungen in den Planzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und den Regelungen gemäß den Festsetzungen durch Text.
- 1.1** **Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)**  
 2.1 Die Mindestgrundstücksgröße für den Pensionsbetrieb mit Gaststätte beträgt 4.500 m<sup>2</sup>  
 2.2 vgl. Einschriebe im Plan Grundfläche für Hauptanlagen (ohne Dachüberstände) als Höchstgrenze z.B. GR ≤ 110 m<sup>2</sup>  
 2.3 vgl. Einschriebe im Plan Zusätzlich zur Grundfläche der Hauptanlage zulässige Grundfläche für Terrasse, z.B. GR<sub>terrasse</sub> GH ≤ 70 m<sup>2</sup> (HH = Haupthaus; GH = Gasthaus)  
 Die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen  
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten  
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nach den Festlegungen der Planzeichnung zulässig.  
 Darüber hinaus sind keine baulichen Nebenanlagen zulässig.  
 2.4 vgl. Einschriebe im Plan  
 2.5 WH ≤ 7,4m vgl. Einschriebe im Plan Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. WH ≤ 7,4m  
 Unterer Bezugspkt.: OK nat. Gelände (Maßangabe siehe Einschriebe im Plan)  
 Oberer Bezugspkt.: Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut lt. BayBO Art. 6 Abs. 4.  
 2.6 FH ≤ 9,0m vgl. Einschriebe im Plan Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. FH ≤ 9,0m  
 2.7 max. 2 VG Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, (max. 2 Vollgeschosse zulässig; Dachgeschosse (D) dürfen nicht als Vollgeschosse ausgebildet werden)  
 II+D
- 3.0 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 22 - 23 BauNVO):**  
 3.1 Baugrenze für Hauptgebäude: Die Abstandsfläche beträgt für Hauptgebäude 0,4 H; mind. jedoch 3,0 m  
 Das Hauptgebäude muss innerhalb des Baufensters liegen!  
 Einzelne Hauptnutzungen wie Terrassen und Hauszugänge, können über das Baufenster hinausgehen.  
 Dabei darf die max. zulässige GR<sub>terr.</sub> in der Summe nicht überschritten werden.  
 Begrenzung der Flächen für Garagen und Nebenanlagen. Vor den Außenwänden von diesen Nebenanlagen sind keine Abstandsflächen einzuhalten.
- 4.0 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 4.1 private Park- und Erschließungszone und Bewegungsfläche für die Feuerwehr
- 5.0 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 u. 25 und Abs. 1(a) BauGB)**  
 5.1 Gliedernde Grünzonen, die von Bebauung freizuhalten sind und unversiegelt bleiben müssen  
 Artenreiches Dauergrünland - Erhalt über 2-malige Mahd pro Jahr mit Beseitigung des Mähgutes.  
 5.2 1. Mahd ab 01.07., 2. Mahd im Herbst, keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Lagerung von Materialien.  
 5.3 Pflanzung Einzelbaum (vom vorgesehenen Standort kann um bis zu 2,0m abgewichen werden)  
 5.4 Erhalt Bestandsbaum bzw. -großstrauch; Schutz gem. DIN 18920 während der Bauarbeiten

## 6.0 Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich  
 6.2 Firstrichtung

Erläut.: HH Haupthaus (Bestand)  
 GH Gasthaus (Ersatz-Neubau)  
 NG Ga Nebengebäude Garage (Bestand)

## 7 Grünordnung

### 7.1 Pflanzmaßnahmen

- 1) Gehölzpflanzungen sind nur innerhalb der gliedernden Grünzonen (vgl. Pkt. 5.1) zulässig. Für heimische Gehölze gelten die Vorgaben aus der untenstehenden Artenliste (vgl. Pkt. 7.2). Die Pflanzung landschaftsfremd wirkender Gehölze (bizarr wachsende und buntauflächtige Arten, Säulen-, Trauer- u. Kugelbäume); insbesondere Blaufichten, Thujaen, Scheinzypressen, Kirschlorbeer und Wacholder ist nicht zulässig.  
 Für Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze zulässig.  
 Ziersträucher sind nur im direkten Gebäudeumgriff zulässig.  
 2) Pflanzqualität: Einzelbaum, gem. 5.3  
 Hochstamm 3xv. m.B., STU mind. 12-14 cm  
 Arten: gem. Liste 7.2

### 7.2 Artenliste (Gehölze): Es sind nur gebietsseigene (autochthone) 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; vorzugsweise Hochstämme

### Sträucher:

Berberis vulgaris Berberitze  
 Corylus avellana Haselnuss  
 Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn  
 Frangula alnus Faulbaum  
 Ligustrum vulgare Liguster  
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
 Rosa canina Hunds-Rose  
 Rosa pendulina Alpen-Rose  
 Salix caprea Salweide  
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
 Sambucus racemosa Traubenholunder  
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus Wasser-Schneeball

**7.3 Bei Neupflanzungen** sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern bzw. durch Nachbarrecht zu berücksichtigen.

**7.4 Bereiche zurückgebauter Beläge** sind mittels Mähgutübertragung aus umgebenden artenreichen Wiesen zu begrünen.

## Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss: \_\_\_/\_\_\_/2022
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: \_\_\_/\_\_\_/2022
- Bekanntmachung FZ Öffent. Auslegung: \_\_\_/\_\_\_/2022
- Frühzeitige Beteiligung: \_\_\_/202\_ - \_\_\_/202\_
- Beteiligung der Träger öffentl. Belange: \_\_\_/202\_
- Abwägungsbeschlüsse: \_\_\_/202\_
- Bekanntmachung Auslegung: \_\_\_/202\_
- Öffentl. Auslegung: \_\_\_/202\_ - \_\_\_/202\_
- Beteiligung der Träger öffentl. Belange: \_\_\_/202\_
- Abwägungsbeschlüsse: \_\_\_/202\_
- Satzungsbeschluss: \_\_\_/202\_

Wallgau, den \_\_\_/\_\_\_/2023 Bastian Eiter (1. Bürgermeister) Siegel

- 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 \_\_\_/\_\_\_/202\_ Bastian Eiter (1. Bürgermeister) Siegel

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## "MAXIMILIANSHOF"



GEMEINDE: WALLGAU  
 KREIS: GARMISCH - PARTENKIRCHEN  
 REG.-BEZIRK: OBERERBAYERN



Gemeinde  
**Wallgau**

## PLANVERFASSER:

Planung KURZ GbR  
 Kirchenstraße 54c 81675 München  
 Tel 089 48 950 315 Fax 48 950 314  
 eMail: mailbox@planung-kurz.de

UWE SCHMIDT  
 Am Sandhügel 494526 Metten  
 Tel.: 0991 / 320 96 63  
 eMail: uwe-schmidt-101@gmx.de

M 1 : 500

DATUM: 19.10.2023