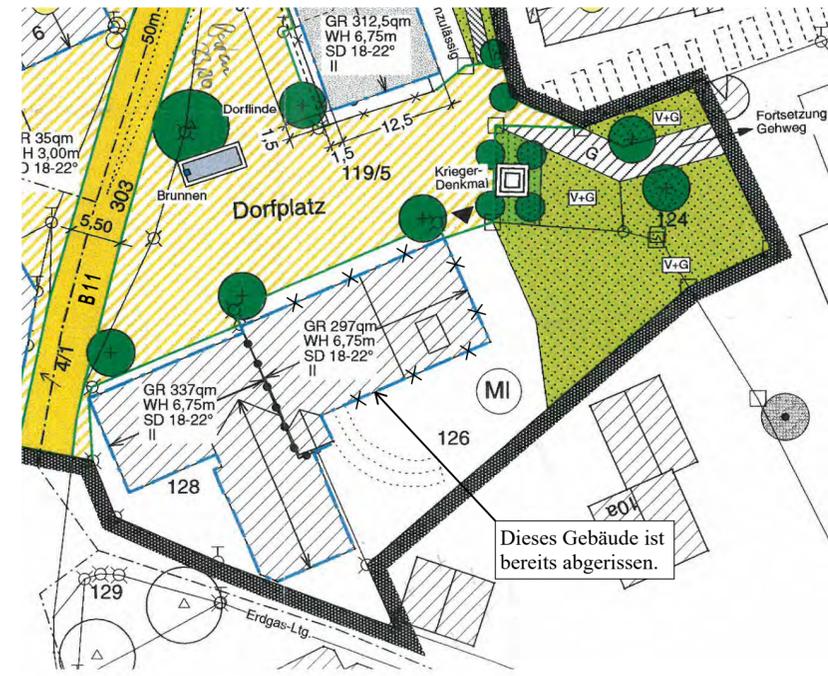


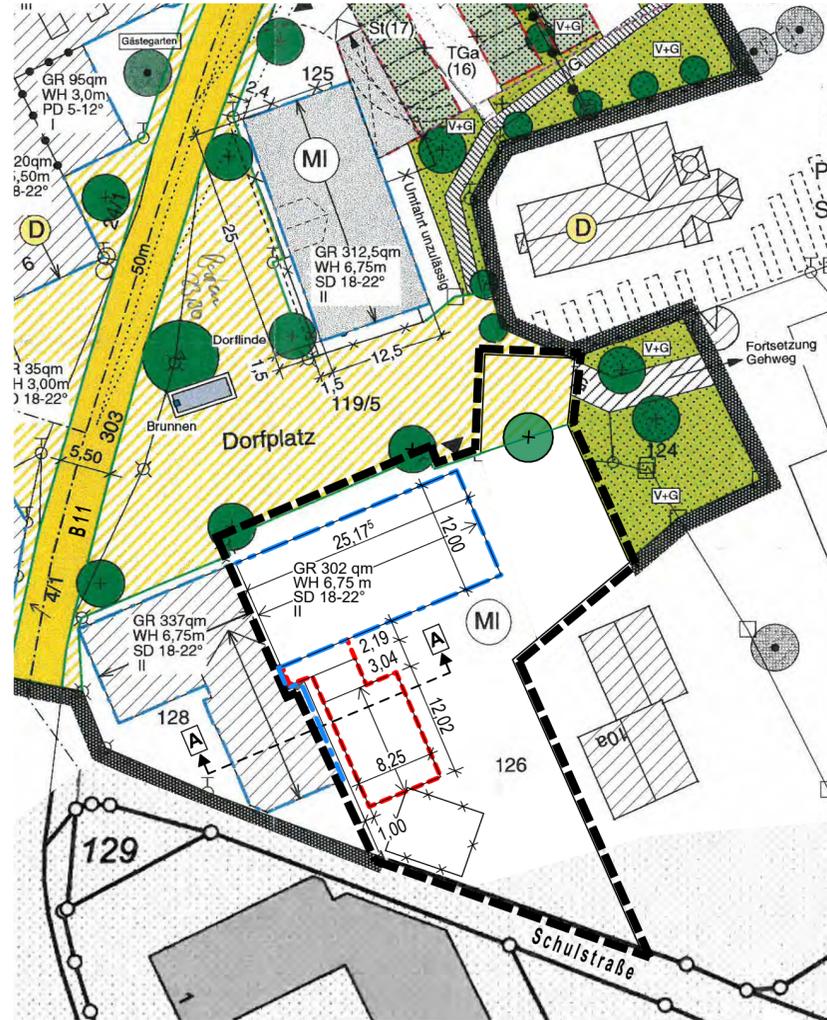
**NEUFASSUNG DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANS "DORFPLATZ MIT UMGEBUNG"  
DER GEMEINDE WALLGAU**

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9, 10 u. 13 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.



zum Vergleich:

Ausschnitt aus der ursprünglichen Planzeichnung M 1:500



NEUFASSUNG DER PLANZEICHNUNG M 1:500

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

- 1a. Umgrenzung des Gebiets der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
- 1b. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans
2. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO: zulässig sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. GR 312,5 Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 312,5 qm. Die festgesetzte Grundfläche kann von den Flächen von Terrassen und Balkonen um 120 m<sup>2</sup> überschritten werden.
4. Baugrenze
5. Umgrenzung von Flächen für Garagen, Lagerfläche und ggf. einer Heizanlage im KG
6. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe nach Planeintrag (Art. 6 Abs. 3 BayBO)
7. Firstrichtung bindend
8. SD, PD Satteldach, Pultdach; Dachneigung nach Maßgabe Planzeichnung, Dachüberstand bei Satteldach an Ortsgang und Traufe zwingend: zwischen 80 cm - 150 cm  
Beim Garagengebäude Flurstück 126 wird zwingend festgesetzt, dass westseitig, also zum Flurstück 128 hin, kein Dachüberstand zulässig ist.
9. Zufahrt
10. WH 6,75 m max. Wandhöhe, z.B. 6,75m gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO; Die Wandhöhe wird ermittelt zwischen Schnittpunkt OK Fußpfette und fertigem Fußboden des Erdgeschosses. Beim Garagengebäude Flurstück 126 wird die Höhe der Außenwand auf 5,10 m begrenzt. (siehe hierzu den beigefügten Schnitt A - A)
11. Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
12. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich / Mischfläche)
13. zu pflanzender großkroniger/ kleinkroniger heimischer Laubbaum
14. Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden, z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasensteine, Schotterrassen.
15. Aufschüttungen und Abgrabungen, z.B. zur Freilegung der Kellergeschosse, sind nicht zulässig. Unterkellerungen sind nur im Umfang der Baugrenzen bzw. der Flächen für Tiefgaragen zulässig.
16. Als Dachdeckungsmaterial sind zu verwenden:  
- kleinformartige rote Dachsteine,  
- Blechdeckungen in Bahnen, jedoch nicht glänzend, und  
- traditionelle Legschindeldächer.  
Für untergeordnete Bauteile, Firstoberlichter, Schornsteine und dgl. sind Abweichungen zulässig.
17. Einfriedungen sind nur auf den Fl.Nrn. 124, 126 und 128, als max. 1,20 m hohe, naturbelassene Holz- zäune zulässig, hier jedoch nicht zum Dorfplatz hin.
18. Freistehende Müll- und Wertstoffboxen sind unzulässig. Die Aufstellung sonstiger Lagerbehälter wie Gasbehälter ist im Freien unzulässig.
19. Als Ausnahme sind Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einvernehmen mit der Gemeinde dann zulässig, wenn eine städtebaulich / gestalterisch qualitativere Lösung in der Hochbauplanung erreicht wird (z.B. Fl.Nr. 125 bzw. 120: Tiefgaragenabfahrt, Anordnung von Stellplatzflächen).
20. Balkone sind in Holz und in ortsüblicher Bauweise auszuführen.
21. Das auf dem Flurstück 126 geplante Nebengebäude mit Garagen (siehe Schnittzeichnung A - A) muss mindestens 1,0 m Abstand von dem durch das Vermessungsamt neu festgestellten Grenzverlauf mit dem Flurstück 128 einhalten.

**Hinweise durch Text**

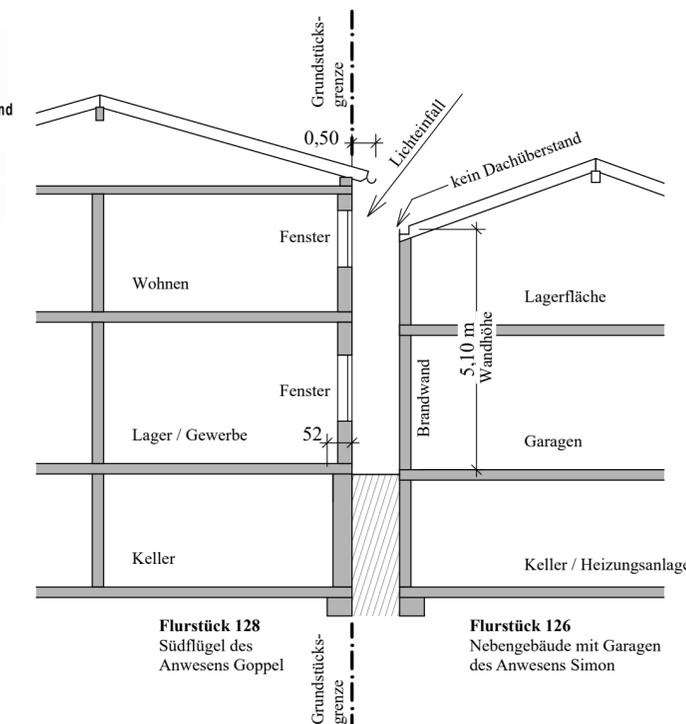
1. Die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ersetzt in ihrem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan vollständig.
2. Die Abstandsflächen werden weder nach der Bayerischen Bauordnung noch der örtlichen Abstandsflächensatzung, sondern durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wie z.B. Umgrenzung der zulässigen Gebäudegrundflächen, der Wandhöhe und der Dachneigung definiert.
3. Für die Grundstücksgrenzen ist der Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.02.2021 maßgebend.

**Hinweise durch Planzeichen**

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. Maße in Metern, z.B. 5 m
3. bestehende Haupt- und Nebengebäude
4. abzubrechendes Gebäude

**SCHNITTZEICHNUNG A-A M 1:100**

mit Darstellung des Grenzbereichs zwischen dem Südflügel des Flurstücks 128 und dem geplanten Garagengebäude auf dem Flurstück 126



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss am 28.04.2020

Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB vom 14.05.2020 bis 15.06.2020  
gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Wallgau, den 16.05.2020  
Bastian Eiter, 1. Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB vom 17.02.2021 bis 19.03.2021  
gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss am 15.04.2021  
Wallgau, den 19.05.2021  
Bastian Eiter, 1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung am 19.05.2021  
gem. §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die Neufassung der 1. Änderung und Erweiterung 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 Neufassung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dorfplatz mit Umgebung" der Gemeinde Wallgau in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Wallgau, den 19.05.2021  
Bastian Eiter, 1. Bürgermeister

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

Datum der Planfertigung : 10.12.2019, geändert am 12.05.2021

**NEUFASSUNG DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANS "DORFPLATZ MIT UMGEBUNG"  
DER GEMEINDE WALLGAU**