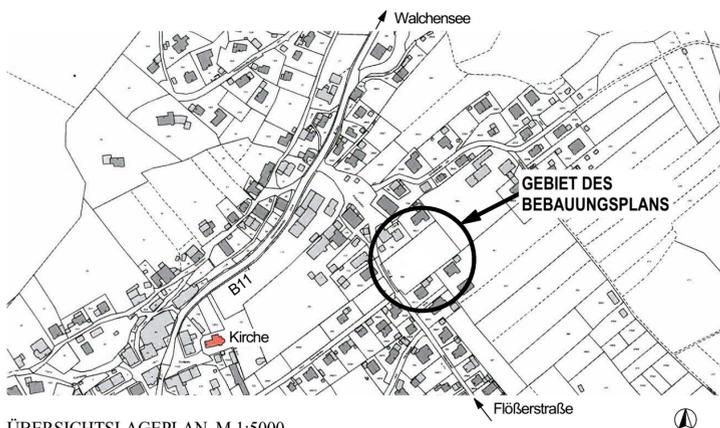


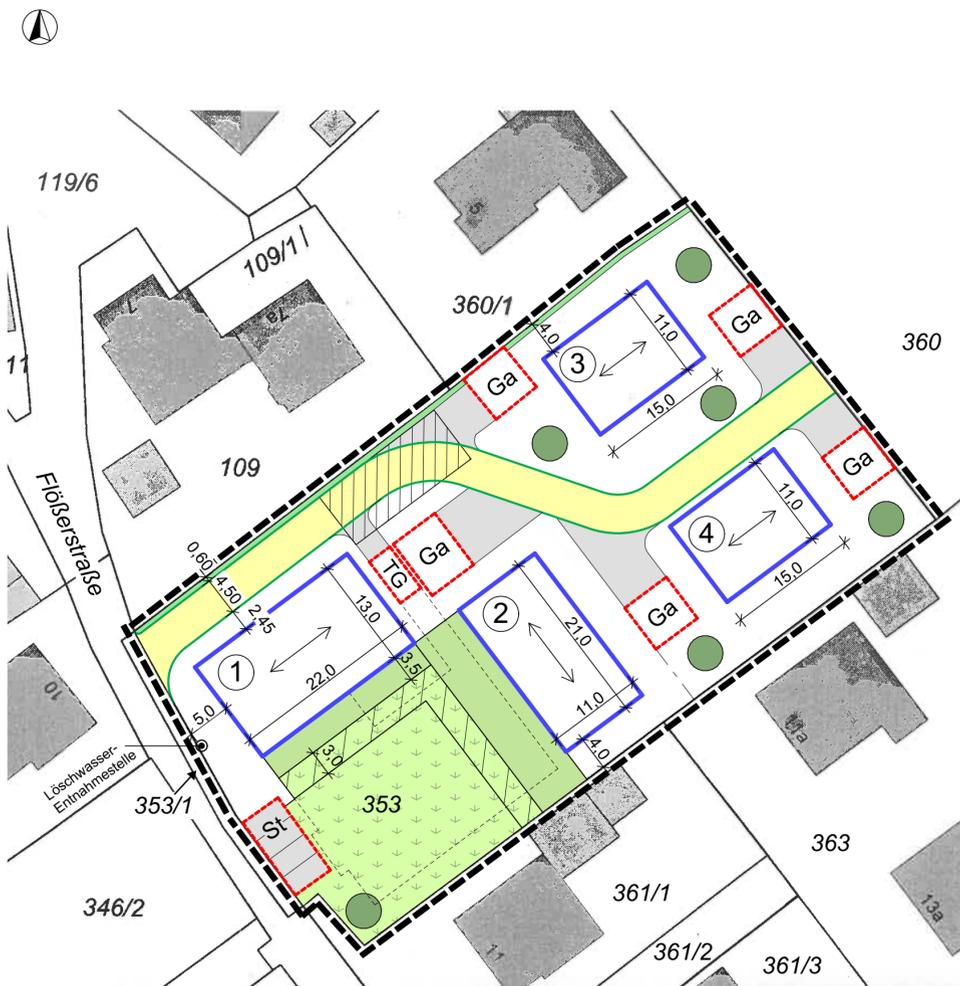
**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE WALLGAU  
FÜR DAS FLURSTÜCK 353, GEMARKUNG WALLGAU  
- aufgestellt im Verfahren nach § 13 a BauGB -**

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 Abs. 2 der Bayr. 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:



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

**PLANZEICHNUNG M 1:500**



**ZEICHENERKLÄRUNG**

1. für die Festsetzungen durch Planzeichen
- Baugrenze
  - private Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Firstrichtung
  - Fläche für Garagen und Tiefgaragenabfahrt (TG)
  - Fläche für Stellplätze
  - Fläche für Zufahrt zu Garagen und TG
  - Umgrenzung der Fläche der Tiefgarage
  - Bewegungsfläche, gepflastert für die Feuerwehr
  - Straßenbegleitgrün bzw. Hecke
  - Gemeinschaftsgrünfläche für die Wohnhäuser Nr. 1 + 2 mit Kinderspielplatz
  - Flächenstreifen der Gemeinschaftsgrünfläche von 3 m Breite, auf dem keine Freizeitnutzung zulässig ist.
  - Sondernutzungsrecht (Terrasse, Grünfläche) für die Erdgeschosswohnungen des Wohnhauses Nr. 1 und für die Reiheneinheiten des Wohnhauses Nr. 2
  - Bäume zu pflanzen
  - verbindliches Maß
  - Umgrenzung des Geltungsbereichs
2. für die Hinweise
- Flurstücksnummern
  - bestehende Flurstücksgrenzen
  - bestehende Haupt- und Nebengebäude
  - Nummerierung der überbaubaren Flächen für Wohnhäuser
  - Löschwasserentnahmestelle an der Flößerstraße

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. **Art der Nutzung:** Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
2. **Maß der Nutzung:**
  - Die höchstzulässige Grundfläche ergibt sich aus der Summe der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen der Wohngebäude Nr. 1 - 4.
  - Für das Wohngebäude Nr. 1 sind dies 286 m<sup>2</sup>, für Nr. 2 231 m<sup>2</sup> und für Nr. 3 und 4 je 165 m<sup>2</sup>.
  - Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um höchstens 90 % überschritten werden.
  - Die überbaubaren Flächen der einzelnen Wohngebäude dürfen durch Balkone und Terrassen um max. 10 % überschritten werden.
  - max. 2 Vollgeschosse
3. **Bauweise, Höchstzahl der Wohnungen:**
  - offene Bauweise
  - Wohngebäude Nr. 1: max. 8 Wohnungen
  - Wohngebäude Nr. 2: Dreigliedriges Reihenhäus
  - Wohngebäude Nr. 3 und 4: je ein Doppelhaus
4. **Ausbildung der privaten Verkehrs- und Zuwegungsflächen sowie der Stellplätze und Terrassen:**

Die Straßenverkehrsfläche kann asphaltiert oder fugenoffen gepflastert werden. Bei allen Zuwegungsflächen und Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil. Unter dieser Voraussetzung sind sie bei den Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur zu 50 % zu veranschlagen.
5. **Baugestaltung, Kniestockhöhe:**
  - Hier gelten die Bestimmungen Nr. 3 - 10 der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Wallgau in der Fassung vom 15.09.2011.
  - Die Außenwand des Quergiebels beim Wohnhaus Nr. 1 ist in der Flucht (ohne Vor- oder Rücksprung) der darunterliegenden südlichen Außenwand des Gebäudes hochzuführen.
6. **Gestaltung der Freiflächen:**
  - Es sind nur heimische Bäume und Büsche zulässig. Letzteres gilt auch für Hecken. Thujen sind unzulässig.
  - Auf der Gemeinschaftsgrünfläche der Wohnhäuser Nr. 1 und 2 ist ein dörflicher Blumenrasen sowie ein kleiner Kinderspielplatz anzulegen.
  - Auf dem zeichnerisch besonders festgesetzten 3 m breiten Streifen der Gemeinschaftsgrünfläche ist keine Freizeitnutzung zulässig.
7. **Tiefgarage und deren Zufahrt:**
  - Die Gemeinschaftsgrünfläche darf entsprechend der zeichnerischen Festsetzung durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Sie ist mit 60 cm Erdreich zu überdecken; somit muss sie laut Stellungnahme des LRA nicht zu den Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO hinzugerechnet werden.
  - Die Tiefgaragenzufahrt ist konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
8. **Feuerwehrzufahrt:**

Die Zufahrt von der Flößerstraße aus zur Tiefgarage und deren Abfahrt ist als Bewegungsfläche für die Feuerwehr vorzusehen und mit dem Schild „Feuerwehrzufahrt“ dauerhaft zu kennzeichnen.
9. **Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze:**

Für Wohneinheiten bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist je 1 Stellplatz, darüber sind je 2 Stellplätze nachzuweisen. Für die Wohngebäude Nr. 1 und 2 ist jeweils pro angefangene 3 Wohneinheiten 1 Besucherstellplatz nachzuweisen.

10. **Geländeveränderungen** (außer der Überdeckung der Tiefgarage) sind unzulässig.
11. **Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation:**

Zum Schutz von eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
12. **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.
13. **Niederschlagswasserbeseitigung:**

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt dezentral mittels Rigolen und Sickerschächten.

**HINWEISE DURCH TEXT**

1. **Das Baugelände ist eben.** Insofern sind in der Planzeichnung keine Höhenlinien einzutragen.
2. **Infolge von Starkregenereignissen** können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Beim EG Fertigfußboden wird eine Höhenlage von max. 30 cm (= 2 Stufen) über Gelände empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
3. Der Abschluss einer **Elementarschadensversicherung** wird empfohlen.
4. Sollten bei **Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens** festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.
5. **Mutterboden** ist nach § 202 BauGB im nutzbaren 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.
6. Der **belebte Oberboden** und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
7. **Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser** sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
8. Grundsätzlich ist für eine **gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser** oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine **wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde** erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREN GW (technische Regel für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss am .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis .....

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis .....

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 :  
Bernd Feldpausch, Dipl. Ing.  
82418 Seehausen am Staffelsee, Tel. 08841 / 5681

Datum der Planfertigung : 20.08.2019, geändert 16.10.2020,  
zuletzt ergänzt am 16.12.2020 aufgrund der Bedenken und Anregungen, die im erneuten Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geäußert wurden (Einzelheiten siehe Begründung).

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE WALLGAU  
FÜR DAS FLURSTÜCK 353, GEMARKUNG WALLGAU  
- aufgestellt im Verfahren nach § 13 a BauGB -**