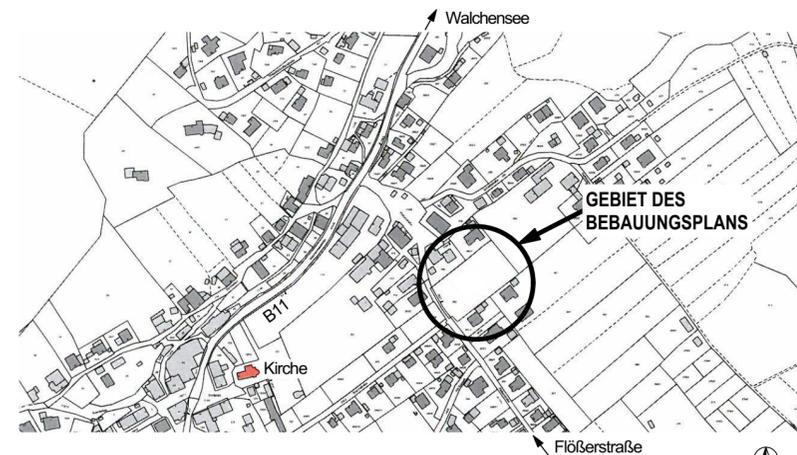


**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE WALLGAU
FÜR DAS FLURSTÜCK 353, GEMARKUNG WALLGAU
- aufgestellt im Verfahren nach § 13 a BauGB -**

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 Verkehrs- und Zuwegungsflächen
- Firstrichtung
- Fläche für Garagen
- Fläche für Stellplätze
- Tiefgaragenzufahrt
- Straßenbegleitgrün
- Buchenhecke zur Ortsrandeingrünung
- Gemeinschaftsgrünfläche für die Wohnhäuser Nr. 1 + 2
sh. Festsetzungen durch Text Nr. 6
- Flächenstreifen der Gemeinschaftsgrünfläche von mind. 3 m Breite, auf der keine Freizeitnutzung zulässig ist.
- Bäume zu pflanzen
- verbindliches Maß
- Umgrenzung des Geltungsbereichs

2. für die Hinweise

- 353 Flurstücksnummern
- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- ② Nummerierung der überbaubaren Flächen für Wohnhäuser

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.
- Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um höchstens 150 % überschritten werden.
- Die überbaubaren Flächen der einzelnen Wohngebäude dürfen durch Balkone und Terrassen um max. 10 % überschritten werden.
- Die max. Höhe der Außenwände der Wohnhäuser, gemessen von OKF EG bis OK Fußpfette beträgt 6,40 m.
- max. 2 Vollgeschosse

3. Bauweise, Höchstzahl der Wohnungen:

- offene Bauweise
- Wohngebäude Nr. 1: max. 8 Wohnungen
- Wohngebäude Nr. 2: Dreigliedriges Wohnhaus oder Doppelhaus
- Wohngebäude Nr. 3 und 4: je ein Doppelhaus

4. Ausbildung der privaten Verkehrs- und Zuwegungsflächen sowie der Stellplätze und Terrassen:

- Diese Flächen sind wasserdurchlässig, d.h. fugenoffen gepflastert bzw. aufgekieselt auszubilden. Unter dieser Voraussetzung sind sie bei den Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur zu 50 % zu veranschlagen.

5. Baugestaltung:

- Hier gelten die Bestimmungen Nr. 3 - 10 außer Nr. 4.2 der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Wallgau in der Fassung vom 15.09.2011.
- Die Außenwand des Quergiebls 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.
- Die gegenseitige Abgrenzung zwischen den einzelnen Gärten der Wohnhäuser darf nicht durch Zäune, sondern nur durch locker angeordnete Büsche erfolgen.
- Eine Abgrenzung der Freiflächen der Wohnhäuser Nr. 1 und 2 gegenüber der Gemeinschaftsgrünfläche darf nicht erfolgen.
- 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:

- Die Gemeinschaftsgrünfläche darf durch eine Tiefgarage für max. 16 Plätze unterbaut werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am

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 bis

Satzungsbeschluss am

Wallgau, den
Hansjörg Zahler, 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
Hansjörg Zahler, 1. Bürgermeister

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

Datum der Planfertigung : 20.08.2019, zuletzt geändert 02.05.2020

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