

Bebauungsplan Nr. 10

"Straßäcker"

Gemeinde: Wallgau

Landkreis: Garmisch - Partenkirchen

Maßstab : 1 : 1000

Bearbeitung : Bauer

Entwurf vom: 02.06. 1998

geändert am: 13.01. 2000

und nach

Satzungsbesschuß am: 06.04. 2000

Garmisch,
den 06.04.2000



Matthias Bauer
ARCHITEKT

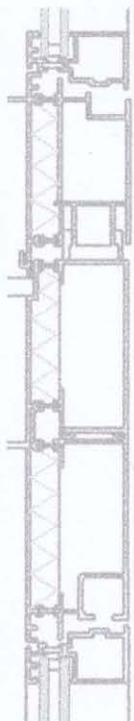


Bahnhofstraße - 24 -
Garmisch - Partenkirchen
Postleitzahl 82467

Tel.: 088 21 30 00
Fax.: 088 21 94 55 91
Mobil: 0171 270 64 00
M.Bauer-EPB@t-online.de

ARCHITEKTUR + ORTSPLANUNG ENERGIEBESWUSST PLANEN UND BAUEN

EPB



Bebauungsplan Nr. 10 "Straßäcker"

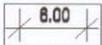
Gemeinde: Wallgau

Landkreis: Garmisch - Partenkirchen

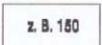
Die Gemeinde erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat (GO) des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung von 1990 diesen Bebauungsplan (§ 30 BauGB) für das Gebiet "Straßäcker", bestehend aus Zeichnungs- und Textteil, als Satzung.

Zeichenerklärung der Planzeichnung:

1. Für die Festsetzungen

-  Grenze des Geltungsbereichs
-  Baugrenze
-  Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
-  Zu pflanzender Baum
-  Maßgabe in Meter z. B. 6,00 m

2. Für die Hinweise

-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
-  Flurstücksnummer
z. B. 150
-  Bebauungsvorschlag für Haupt- und Nebengebäude.

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), sowie Abs. 3 Nr. 2 - 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig. Betriebe nach Abs. 3 Nr. 1 (Beherbergungsbetriebe) sind allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.
- 2.2 Für Gebäude mit einer Giebelseite (ohne Garagen gemessen) bis zu 10 m wird eine maximale Wandhöhe 6,20 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis Oberkante Fußpfette festgesetzt. Unabhängig davon ist ein Kniestock von 40 cm einzuhalten. Ab einer Giebelseite über 10 m darf die Wandhöhe 6,40 m betragen, wobei dann maximal ein Kniestock von 60 cm zulässig ist.

3. Bauweise

- 3.1 Zugelassen werden nur Einzelhäuser.

4. Größe eines Baugrundstücks

- 4.1 Mindestgrundstücksgröße 600 m² und maximal 1250 m².

5. Abstandsflächen

- 5.1 Die Abstandsflächen sind nach Artikel 6 bzw. Artikel 7 der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

6. Gestaltung

- 6.1 Die maximalzulässige Baukörpertiefe beträgt 17,0 m;
Die Giebelseite der Baukörper muß mindestens 15% kürzer als die Traufseite sein.
- 6.2 Nur Satteldächer mit Neigung von 21 Grad bis 24 Grad sind zulässig.
- 6.3 Dacheindeckung: rotbraune Dachziegel oder Holzschindeln.
- 6.4 Gauben, Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.5 Ab einer Länge des Hauptbaukörpers von 16,5 m ist höchstens ein Zwerchgiebel zulässig.
Der First muß mindestens 0,40 m unter dem des Hauptbaukörpers liegen. Der Abstand des Zwerchgiebelvorbaus von den Gebäudeecken des Hauptbaukörpers muß mindestens 4m betragen.
- 6.6 Die Gebäude sind zu verputzen. Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig.

7. Garagen

- 7.1 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.2 Ein Stauraum von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.

8. Vorgartenbereich

- 8.1 Der Vorgartenbereich ist auf einer Tiefe von 3 m von Gebäuden freizuhalten.

9. Gelände

- 9.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden.

10. Einfriedung

- 10.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Straßenseitig sind nur sockellose Holzlattenzäune zulässig.

11. Grünordnung, Bepflanzung

- 11.1 Es dürfen nur standortgerechte Obst- oder Laubbäume, sowie heimische Nadelgehölze gepflanzt werden. Je Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Je 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
- 11.2 Längs der Erschließungsstraßen dürfen keine geschlossenen Hecken gepflanzt werden.
- 11.3 Befestigte Flächen, wie Wege, offene Stellplätze und Zufahrten sind auf den unbedingten Bedarf zu beschränken. Ihre Oberflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. (z.B. großfugige Pflasterungen oder Kiesflächen)

Verfahrensvermerke:

- | | | | |
|--|-----|-------------------|-----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß § 2 Abs. 1 BauGB | am | <u>05.02.1997</u> | |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | <u>03.03.1997</u> | |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom | <u>12.06.1998</u> | bis <u>13.07.1998</u> |
| 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4/1 BauGB) | vom | <u>03.06.1998</u> | bis <u>23.07.1998</u> |
| 5. Öffentliche Auslegung (§ 3/2 BauGB) | vom | <u>01.02.2000</u> | bis <u>03.03.2000</u> |
| 6. Satzungsbeschuß § 10 BauGB Abs.1 | am | <u>30.03.2000</u> | |

Wallgau den 25. April 2000



R. Hirtreiter (1. Bürgermeister)



7. Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

am 25. April 2000

8. Inkrafttreten

am 25. April 2000

Wallgau den 25. April 2000



R. Hirtreiter (1. Bürgermeister)



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.