

# Bebauungsplan Nr. 13 "Krepelschroffenstraße"

Gemeinde: Wallgau

Landkreis: Garmisch - Partenkirchen



Maßstab : 1 : 1000

Bearbeitung : Bauer

Entwurf vom: 09.05. 2001

überarbeitet am: 25.06. 2001

abgestimmt auf Beschlüsse

vom 28.06. 2001 am: 06.07. 2001

sowie

vom 08.11. 2001 und

vom 29.11. 2001 am: 03.12. 2001

abgestimmt auf Beschlüsse

vom 21.03. 2002

sowie

vom 11.04. 2002 am: 17.04. 2002

Garmisch,  
den 17.04.2002

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 ■ ENERGIEBEWUSST PLANEN UND BAUEN □

EPB



## Zeichenerklärung der Planzeichnung:

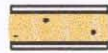
### 1. Für die Festsetzungen



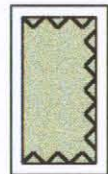
1.1 Grenze des Geltungsbereichs



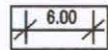
1.2 Baugrenze



1.3 Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



1.4 Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, und die - soweit sie nicht bereits gärtnerisch genutzt wird - weiterhin nur in einer einfachen landwirtschaftsähnlichen Bewirtschaftung genutzt werden darf.



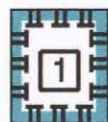
1.5 Maßgabe in Meter z. B. 6,00 m



1.6 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



1.7 Bezeichnung von Baugebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen



1.8 Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BayNatschG. Die festgesetzte Fläche ist vom Besitzer zu entbuschen.

### 2. Für nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 Bau GB)

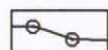


2.1 Biotop: Fläche, die nach § 13 d BayNatschG unter Schutz gestellt ist.

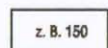
### 3. Für die Hinweise



3.1 bestehende Haupt- und Nebengebäude



3.2 bestehende Grundstücksgrenzen



3.3 Flurstücksnummer



3.4 Höhenlinie über N N entnommen aus FNP M. 1: 5000 ( zur Maßentnahme nicht geeignet )

## Festsetzungen durch Text

### 1. Bestandsschutz

- 1.1 Für Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes (=Stichtag), bereits mit einem Hauptgebäude bebaut waren, gilt folgende Bestandsgarantie:  
Werden die in Nr. 3.1, 3.3, und Nr. 4 festgelegten Werte nicht eingehalten, so gelten die zum Stichtag bestehenden Nutzungsmaße für den Bereich der Festsetzungen Nr. 3.1, 3.3 als Höchstmaß und die vorhandene Grundstücksgröße (Festsetzung Nr. 4) als Mindestmaß.

### 2. Bauweise

- ✓ 2.1 Zulässig sind Einzel - und Doppelhäuser

### 3. Maß der Nutzung

- 3.1 Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,14 für Gebiet A.

- ⊖ 3.2 Die talseitige Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis Schnittpunkt Wand / Dachhaut darf maximal 6,40 m betragen.

- ⊖ 3.3 Die maximal zulässige Grundfläche ( GF ) wird mit 165 m<sup>2</sup> für das Gebiet A festgesetzt. Für das Gebiet B beträgt die GF 98 m<sup>2</sup>. ✓

- 3.4 Grundstücksflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind siehe Planzeichnung (1.4), Flächen, die mit Geh - und Fahrrechten belegt sind und Verkehrsflächen können bei der GRZ nicht angerechnet werden.

- 3.5 Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

### 4. Größe eines Baugrundstücks

- 4.1 Mindestgröße eines Baugrundstücks muß 800 m<sup>2</sup> betragen. Das Flurstück Nr. 47/2 muß eine Größe von mindestens 650 m<sup>2</sup> aufweisen.

### 5. Stellplätze

- ✓ 5.1 Pro Wohneinheit bzw. Ferienappartement mit einer Wohnfläche bis 80 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Bei Wohneinheiten bzw. Appartements, die eine Wohnfläche von mehr als 80 m<sup>2</sup> aufweisen sind 2 Stellplätze erforderlich.

### 6. Gestaltung

- ✓ 6.1 Die maximal zulässige Baukörpertiefe beträgt 15,0 m;  
Die Giebelseite der Baukörper muß mindestens 15% kürzer als die Traufseite sein.

- ✓ 6.2 Nur Satteldächer mit Neigung von 19 Grad bis 24 Grad sind zulässig.

- ✓ 6.3 Dacheindeckung: rotbraune Dachziegel oder Holzschindeln.

- ✓ 6.4 Gauben, Widerköhren, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

- ✓ 6.5 Die Gebäude sind zu verputzen. Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig.

- ✓ 6.6 Die Firstrichtung der Hauptgebäude im Gebiet B ist parallel zum Hang auszubilden.

## 7. Gelände

- 7.1 Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen z.B. für Hauseingänge oder Terrassen sind hangseitig ausnahmsweise zulässig, wenn sie hinsichtlich ihrer Höhe / Tiefe und Fläche von untergeordneter Bedeutung sind und müssen stets auf das geringst mögliche Maß beschränkt werden.

## 8. Grünordnung, Bepflanzung

- 8.1 Längs der Erschließungsstraßen dürfen keine geschlossenen Hecken gepflanzt werden.
- 8.2 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)


## Textliche Hinweise

- 1.1 Da ca. 50 - 70 m unter dem Gebiet des Bebauungsplans Krepelschroffenstraße ein Stollen der Isarüberleitung verläuft, dürfen Sprengungen nur nach gesonderter Zustimmung durch die E.ON Wasserkraft GmbH, Kraftwerksgruppe Walchensee vorgenommen werden.

## Verfahrensvermerke:

- |  |     |                   |                       |
|--|-----|-------------------|-----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß § 2 Abs. 1 BauGB                     | am  | <u>29.03.2001</u> |                       |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                | am  | <u>17.04.2001</u> |                       |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)          | vom | <u>23.07.2001</u> | bis <u>24.08.2001</u> |
| 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4/1 BauGB) | vom | <u>23.07.2001</u> | bis <u>24.08.2001</u> |
| 5. Öffentliche Auslegung (§ 3/2 BauGB)                       | vom | <u>17.12.2001</u> | bis <u>17.01.2002</u> |
| 6. Satzungsbeschluß § 10 Abs. 1 BauGB                        | am  | <u>11.04.2002</u> |                       |

Wallgau, den 18. April 2002

  
R. Hirtreiter (1. Bürgermeister)




7. Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

am 25. April 2002

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 25. April 2002

  
R. Hirtreiter (1. Bürgermeister)

