



Gemeinde Wallgau - Bebauungsplan "Dorfplatz mit Umgriff" Maßstab :1:500



N



Herausgegeben vom Bayer. Landesvermessungsamt 1998

Vermessungsamt Weilheim i.OB



Stand: 20.10.2002/ 12.11.2002
geändert: 27.01.2003
geändert: 27.03.2003

Dipl. Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541 • e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

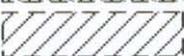
R. Reiser
RUDOLF REISER
DIPL. ING. ARCHITEKT
REGIERUNGSBAUMEISTER
TELEFON 089 / 69 55 90
AIGNERSTRASSE 29
81541 MÜNCHEN

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 Abs.3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München gefertigten Bebauungsplan "Dorfplatz mit Umgriff" als

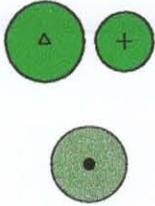
SATZUNG

Bestandteile: Bebauungsplanzeichnung (Ziff. A), Festsetzungen durch Planzeichen und Text (Ziff. B), Nachrichtliche Übernahmen (Ziff. C), Hinweise (Ziff. D), und Begründung.

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
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 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z.B. Gästegarten
Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 312,5 qm
4.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Gebäude unterschiedlicher Wandhöhe
5.  Baugrenze
6.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 Flächen für Tiefgaragen
7. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe nach Planeintrag (Art. 6 Abs. 3 BayBO)
8. Auf Fl.Nr. 125 ist beim „Ersatzbau“ als Ausnahme ein sich dem Hauptgebäude unterordnender Quergiebel auf der nach Südwesten geneigten Dachfläche dann zulässig, wenn eine einwandfreie Gestaltung und Einfügung in der nachfolgenden Hochbauplanung nachgewiesen wird.
Sonstige Quergiebel / Zwerchgiebel und ähnliche Bauteile sind unzulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Zulässig sind gläserne Firstoberlichter bis 1/3 der Gebäudelänge.
9.  Firstrichtung bindend
10. SD, PD Satteldach, Pultdach; Dachneigung nach Maßgabe Planzeichnung, Dachüberstand bei Satteldach an Ortsgang und Traufe zwingend: zwischen 80 cm - 150 cm
11. St, TGa Stellplätze, Tiefgarage; sie sind nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig
12.  Zufahrt
13. 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 geplanten Gebäude auf Fl.Nr. 125 ist die Oberkante des fertigen Fußbodens in Anlehnung an den Bestand zu übernehmen.
14.  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
15.  öffentliche Verkehrsfläche
16.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich / Mischfläche)
17. (G+R) Geh- und Radweg
18.  Flächen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Gemeinde Wallgau; § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Flächen mit Fahrrecht zugunsten Fl.Nr. 122, zusätzlich Gehrecht für die Allgemeinheit (Gemeinde Wallgau; § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

19. Pflanzbindungen



zu pflanzender großkroniger/ kleinkroniger heimischer Laubbaum (Abweichungen vom Standort zulässig); pro 200 qm sind mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen; Pflanzgrößen:
- großkronige Bäume St. Umf. 16 - 18 cm
- kleinkronige Bäume und Obstbäume St. Umf. 14 - 16 cm
- Sträucher v. Str. 60-100 cm

zu erhaltende Bäume

20.



Private Grünflächen (Art. 91 Abs. 3 i.V. m. Abs.1Nr. 3 BayBO) mit Zweckbestimmung Verkehrs- und Gestaltungsgrün; bauliche Anlagen und Stellplätze sind unzulässig.



Stellplatzflächen und Zufahrten; eine Versiegelung ist unzulässig

21.



Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, mit Zweckbestimmung Verkehrs- und Gestaltungsgrün

22. Die nach den Festsetzungen vorhandenen und geplanten ortsbildprägenden Freiflächen und deren Ausstattung sind zu erhalten und zu pflegen; bei Pflanzausfall ist artgleich nachzupflanzen.
23. Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden, z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasensteine, Schotterrasen.
24. 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.
25. Als Dachdeckungsmaterial sind zu verwenden:
- kleinformatische rote Dachsteine,
- Blechdeckungen in Bahnen, jedoch nicht glänzend, und
- traditionelle Legschindeldächer.
Für untergeordnete Bauteile, Firstoberlichter, Schornsteine und dgl. sind Abweichungen zulässig.
26. Einfriedungen sind nur auf den Fl.Nrn. 124, 126 und 128, als max. 1,20 m hohe, naturbelassene Holzzäune zulässig, hier jedoch nicht zum Dorfplatz hin.
27. Freistehende Müll- und Wertstoffboxen sind unzulässig. Die Aufstellung sonstiger Lagerbehälter wie Gasbehälter ist im Freien unzulässig.
28. Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
29. Als Ausnahme sind Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einvernehmen mit der Gemeinde dann zulässig, wenn eine städtebaulich / gestalterisch qualitätvollere Lösung in der Hochbauplanung erreicht wird (z.B. Fl.Nr. 125 bzw. 120: Tiefgaragenabfahrt, Anordnung von Stellplatzflächen).

C. Nachrichtliche Übernahmen

1.  Baudenkmal lt. Denkmalliste

D. Hinweise durch Planzeichen

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  Maße in Metern, z.B. 5 m
4.  bestehende Haupt- und Nebengebäude
5.  vorgeschlagene Gebäude
6.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
7.  Baumbestand außerhalb Geltungsbereich/ vorgeschl. Bäume
8.  geplanter Dorfbrunnen
9.  abzubrechendes Gebäude
10.  Erdgas-Versorgungsleitung der ESB; die sicherheitstechnischen-, energie-rechtlichen- und betrieblichen Belange der ESB-eigenen Leitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Hinweise durch Text

1. Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,15 kN/qm waagrechter Grundfläche anzusetzen.
2. Die Abwasserbeseitigung der einzelnen Bauvorhaben ist der Verbands-Kläranlage zuzuführen, wobei die einschlägigen Satzungen und Vorschriften zu beachten sind, ebenfalls ist der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zwingend.
3. **Wasserwirtschaftliche Hinweise / Versickerung von Regenwasser**
Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern (Versickerungsschächte oder -mulden), soll zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder kann an den gemeindlichen Tagwasserkanal angeschlossen werden. Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen.
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- und den zugehörigen technischen Regeln –TRENGW- zu entnehmen.
Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. sind vom Bauwerber eigenverantwortlich zu treffen (z.B. wasserdichte Keller).
Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind grundsätzlich beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen anzuzeigen.
4. Im Rahmen der Baueingabeplanung sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne zu erstellen. Darin sind detaillierte Angaben zu Wege- und Verkehrsflächen, Bodenbelägen, begrünter Grundstücksflächen, Ausstattung, Bepflanzung, zulässiger Aufschüttungen usw. zu machen.

Bei dem Ersatzbau Fl.Nr. 125 und 120 soll die Freiflächengestaltung / Planung in Verbindung mit der Neugestaltung Dorfplatz eng aufeinander abgestimmt werden.
5. Das Landesamt für Denkmalpflege soll insbesondere im Nähebereich von Baudenkmalern gehört werden. Bei baulichen Veränderungen bei Denkmälern ist, auch wenn kein bauaufsichtliches Verfahren erforderlich ist, immer ein Erlaubnisverfahren nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz durchzuführen. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Hierüber ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-265, sofort zu informieren.
6. Bei anstehenden Sanierungen der Baudenkmäler, z.B. Fl.Nr. 23 sollen im Erdgeschoss statt der Einscheibenfenster wieder geeignete Sprossenfenster eingebaut werden.
7. Dachgauben sind bei den im Planungsgebiet vorhandenen bzw. festgesetzten geringen Dachneigungen regelmäßig verunstaltend. Im Rahmen von Bauberatungen / Erneuerungen der Dachdeckungen soll auf eine Verbesserung der Situation diesbezüglich hingewirkt werden. (Die vorhandenen/ bauordnungsrechtlich genehmigten Dachaufbauten genießen Bestandsschutz nach Art. 14 GG.)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Wallgau hat in der Sitzung vom 28.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Fassung vom 20.10.2002/12.11.2002 in der Zeit vom 25.11.2002 bis 30.12.2002 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der geänderten Fassung vom 27.01.2003 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2003 bis 10.03.2003 öffentlich ausgelegt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der geänderten Fassung vom 27.03.2003 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 3 i.V. mit Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2003 bis 25.04.2003 erneut öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 15.05.2003 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2002/12.11.2002, zuletzt geändert 27.03.2003, als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung der Satzung

Wallgau

Gemeinde

(Siegel)



28. Mai 2003

1. Bürgermeister Jennewein

6. Der Bebauungsplan wurde am 30.05.2003 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

-Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Wallgau zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Wallgau

Gemeinde

(Siegel)



30. Mai 2003

1. Bürgermeister Jennewein