

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

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).

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:

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 m², für Nr. 2 231 m² und für Nr. 3 und 4 je 165 m².
 - 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 Reihenhaus
 - 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. Feuerwehruzufahrt:
Die Zufahrt von der Flößerstraße aus zur Tiefgarage und deren Abfahrt ist als Bewegungsfläche für die Feuerwehr vorzusehen und mit dem Schild „Feuerwehruzufahrt“ dauerhaft zu kennzeichnen.
9. Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze:
Für Wohneinheiten bis 60 m² 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.

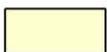
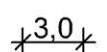
HINWEISE DURCH TEXT

1. Das Baugelände ist eben. Insoweit 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 TRENGW (technische Regel für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. für die Festsetzungen durch Planzeichen

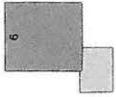
	Baugrenze
	private Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Firstrichtung
	Fläche für Garagen und Tiefgaragenabfahrt (TG)
	Fläche für Stellplätze
	Fläche für Zufahrt zu Garagen und TG
	Umgrenzung der Fläche der Tiefgarage
	Bewegungsfläche, gepflastert für die Feuerwehr
	Straßenbegleitgrün bzw. 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

353 Flurstücksnummern



bestehende Flurstücksgrenzen



bestehende Haupt- und
Nebengebäude

②

Nummerierung der überbau-
baren Flächen für Wohnhäuser



Löschwasserentnahmestelle
an der Flößerstraße

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

Erneute 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, jeweils in Verb. mit § 4a Abs. 3
BauGB, bedingt durch wesentliche Änderungen des
Planentwurfs

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