

Gemeinde Wallgau  
**BEBAUUNGSPLAN VORDERBERGLEITEN II**

**Begründung zur ersten Bebauungsplanänderung**

---

**Vorbemerkungen**

Die Gemeinde Wallgau hat am 15. Juli 1999 den Bebauungsplan Vorderberggleiten als Satzung beschlossen. Mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses am 12.08.1999 ist die Rechtskraft eingetreten. Mit der Wohngebietsausweisung beabsichtigt die Gemeinde, das Wohnbauland-Angebot in Wallgau zu erweitern und damit der bestehenden Baulandnachfrage der einheimischen Bevölkerung nachzukommen. Nach dem Willen der Gemeinde soll hier Wohnungsbau im Einheimischen-Modell realisiert werden.

Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen mit interessierten Wallgauer Familien wurden verschiedene Änderungswünsche an die Gemeinde herangetragen. Es ist das Ziel der Gemeinde, diesen Wünschen, von denen die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, mit dieser 1. Bebauungsplanänderung entgegenzukommen.

**Bebauungsplanänderungen**

1. Neufassung der Bauräume und Stellplatzausweisungen im Mittelbereich des Bebauungsplans.

Der Mittelbereich des Siedlungsgebietes wird von zwei Doppelhäusern (4 Doppelhaushälften) gebildet, bei denen die Stellplätze aufgrund der beengten seitlichen Grundstücksverhältnisse längs der südlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt sind.

Der Wunsch besteht, die Stellplätze und Garagen den nördlich gelegenen Hauseingangsbereichen zuzuordnen. Dies ist grundsätzlich möglich, wobei hierbei die Gebäude selbst entsprechend nach Süden verschoben werden müssen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht unerheblich. Zudem kommt es der nördlich dieser Häuserreihe gelegenen Wohnhäusern entgegen, da diese bei der nunmehr geplanten Anordnung einen größeren Abstand zu den südlich davor liegenden Wohnhäusern erhalten.

Der Abstand zwischen der öffentlichen Erschließungsfläche und den Garagen bzw. Carports wird bei dieser Situierung aufgrund der räumlich beengten Gegebenheiten in diesem Bereich auf 2,00 m reduziert.

2. Die traufseitigen Außenwandhöhen werden auf 6,40 m erhöht, um den Bewohnern die Möglichkeit zu bieten, eine Ferienwohnung mit aufnehmen zu können. Dies wird u.A. mit den damit verbundenen Finanzierungsvorteilen begründet.
3. Bei Doppelhäusern wird befürchtet, dass versetzte First gebaut werden. Dies soll durch eine entsprechende Festsetzung aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes verhindert werden.
4. Die Höhenbezugspunkte werden nach Fertigstellung der Erschließungsstraße neu ermittelt und mit der Angabe der Höhe über Normal Null fixiert. Die kritische Lage der Gebäude im Hangbereich östlich der Erschließungsstraße soll zu gegebener Zeit nochmals überprüft und in einem eigenem Änderungsverfahren ggf. angepasst werden.

5. Den künftigen Bewohnern soll die Möglichkeit einer ortsüblichen Ausstattung mit Wintergärten und Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,50 m gegeben werden, ohne dass diese auf die Grundfläche angerechnet werden. Dies gilt auch für Außentrepfen bis 1,50 m.
5. Das am nord-westlichen Siedlungsrand geplante Wohngebäude kommt relativ weit mit dem Kellerbereich aus dem Gelände hervor. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wurde die Sachlage vor Ort gemeinsam mit dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen überprüft. Dabei stellte sich heraus, dass den Belangen des Landschaftsbildes am ehesten mit einer geringfügigen Aufschüttung des Geländes um 0,70 m Rechnung getragen werden kann.

Starnberg, den 21.06.2001



W. Graber

**Gemeinde Wallgau**

Wallgau 29. Juni 2001



Hirtreiter  
1. Bürgermeister

