

Gemeinde Wallgau

**BEBAUUNGSPLAN
VORDERBERGLEITEN II**

BEGRÜNDUNG

**2. Bebauungsplan-
änderung**

Planung:

OPLA
Büro für Ortsplanung &
Stadtentwicklung
Regierungsbaumeister
Dipl.Ing. Architekt
Walter Graber
Kichplatz 8,
82319 Starnberg

11. Juni 2002

Gemeinde Wallgau

BEBAUUNGSPLAN VORDERBERGLEITEN II**Begründung zur zweiten 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. Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen mit interessierten Wallgauer Familien wurden verschiedene Änderungswünsche an die Gemeinde herangetragen. Es waren dies insbesondere die Erhöhung der traufseitigen Wandhöhen auf 6,40 m, eine Neuordnung der Baufenster und Stellplatzfestsetzungen im Mittelbereich des Siedlungsgebietes, größere Gestaltungsspielräume für die Planung von Wintergärten und Balkone sowie die Anpassung der Höhenfestsetzungen an das Niveau der Erschließungstrasse. Diesen Änderungswünschen wurde in der ersten Bebauungsplanänderung vom 21.06.2001 entgegengekommen.

Mit der vorliegenden zweiten Bebauungsplanänderung soll das mit der 1. Bebauungsplanänderung für einen Teilbereich geschaffene Planungsrecht auf die verbleibenden Grundstücke ausgedehnt werden. Zudem ist vorgesehen, die Bauräume und Grundflächen der östlichen, im Hangbereich befindlichen Grundstücke den topographischen Gegebenheiten nach Bau der Erschließungsstraße anzupassen.

Bebauungsplanänderungen

1. Baufenster und Bauhöhen

Die Baufenster werden auf 8,00 m näher an die Straße herangerückt. Damit können die Gebäude zugunsten des Siedlungsbildes besser in den Hangverlauf eingefügt und in der Höhe begrenzt werden. Bei 6,40 m Außenwandhöhe, gemessen von OK Fußboden EG, bleiben die Gebäude bergseits im 1.OG außerhalb des Geländes. Auch die Höhen der Fußböden im Erdgeschoss über NN werden so gewählt, dass die Höhendifferenz zwischen OK-Erdgeschossfußboden und Straße 1,20 m nicht überschreiten, damit die Gebäude nicht zu hoch „herauswachsen“.

2. Grundflächen

Die Grundflächen werden entsprechend der Lage im Gelände derart festgesetzt, dass für alle Gebäude in etwa gleiche Wohnflächen realisiert werden können. Ausgangspunkt für die entsprechenden Berechnungen sind Doppelhaushälften mit einer Grundfläche von 80 m².

	Grundfläche	EG	OG	Dachausbau	Geschoßfl.
Doppelhäuser in ebener Lage	80 m ²	100	100 %	30 %	184,40 m ²
Doppelhäuser Baufeld B und A (südlich):	100 m ²	50%	100%	30%	180,00 m ²
Doppelhaushälfte Baufeld A (nördliches Wohngebäude)	120 m ²	0%,	100%	50%	180,00 m ²

3. Garagen

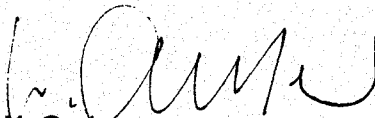
Zwischen den Gebäuden in den Baufeldern A, B und C sollen die Garagen in den Hang eingebaut, und als begrünte Flachdachgaragen ausgebildet werden. Es sind auch Terrassenlösungen auf dem Niveau des OG-Fußbodens gut denkbar. Zusammengebaute Garagen sind profilgleich auszubilden.

4. Natürliches Gelände

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.

Im übrigen sollen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes Terrassierungen und Abböschungen möglichst gering gehalten werden. Sie sind dem natürlichem Gelände anzupassen.

Starnberg, den 11.06.2002


W. Graber

Gemeinde Wallgau

Wallgau 08. Aug. 2002


Jennewein
1. Bürgermeister

