

BEGRÜNDUNG

ZUR AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG *3. Änderung* DES BEBAUUNGSPLANS "VORDERBERGLEITEN II" FÜR DEN BEREICH DER FLURSTÜCKE 447/6, 447/7, 447/8 UND 447/9 DER GEMEINDE WALLGAU

(Stand der Planung: 22.8.2013)

1 Lage, Größe und Art des Plangebiets

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplans liegt, wie der Übersichtslageplan zeigt, im äußersten Nordosten des bebauten Bereichs von Wallgau.

Es handelt sich um ein sog. Einheimischenmodell, also ein Gebiet in dem die Gemeinde Grundstückseigentümer ist und unter günstigen Bedingungen Wohnbauland für Einheimische zur Verfügung stellt.

Das Gebiet der nun anstehenden "Aufhebung und Neuaufstellung" eines Teils des ursprünglichen Geltungsbereiches betrifft ausschließlich dessen Flurstücke 447/6, 447/7, 447/7 und 447/8 mit einer Gesamtfläche von lediglich etwa 2000qm.

2 Bisheriges Planungsrecht

Der ursprüngliche Bebauungsplan trat 1999 in Kraft. Seither wurde er zweimal geändert, und zwar in den Jahren 2001 und 2002.

3 Bisherige bauliche Entwicklung

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplans ist voll erschlossen und seit Jahren bis auf den nordöstlichen Teil seines Geltungsbereichs mit den Flurstücken 447/6, 447/7 und 447/8 baulich genutzt.-

Für die beiden Flurstücke 447/6 und 447/7 war bisher ein Nord- Süd gestelltes gemeinsames Doppelhaus festgesetzt. Für das Flurstück 447/8 setzte der bisherige Bebauungsplan ebenfalls eine Doppelhaushälfte fest. Auf dem unmittelbar südlich angrenzenden Flurstück 447/8 ist die "dazugehörige" andere Doppelhaushälfte bereits längst fertig errichtet.

4 Anlass und Ziel der "Aufhebung und Neuaufstellung"

Die Gemeinde Wallgau konnte die drei vorgenannten noch unbebauten Grundstücke trotz Bemühen bisher nicht verkaufen, und zwar wohl aus folgenden Gründen:

- Die 3 Flurstücke weisen z.T. einen ungünstigen Baugrund auf, nämlich gewachsenen Fels. Das Gelände steigt zudem von Westen (Straße) nach Osten erheblich, beim Flurstück 447/6 sogar stark an. Außerdem ist das Gelände in sich ziemlich bewegt.
- Die bisher festgesetzte Doppelhausbebauung ist wegen ihrer "starren" Längsausrichtung im Gegensatz zu einer "beweglicheren" Einzelhausbebauung nicht gut geeignet zur Einpassung in das vorweg beschriebene besondere Gelände.
- Die bisher geplante Nord-Süd gestellte Doppelhausbebauung führt zwangsweise zu nördlichen Doppelhaushälften, die im gegebenen Fall ziemlich schlecht besonnt bzw. belichtet werden: Einzig die Westseite (zur Straße hin) liegt frei. Die Nord- und die Ostseite stecken

z.T. in ansteigendem Gelände und die Südseite ist ohnehin Brandwand zur jeweils südlichen Doppelhaushälfte.- Im Übrigen liegt das gesamte Baugebiet in einem Nord- Süd verlaufenden Taleinschnitt, der unmittelbar nach Osten durch einen Bergwald begrenzt wird und dessen weiter entfernte Westseite die Abendsonne nimmt.

Ziel der Gemeinde ist es, die bisherigen Festsetzungen so zu ändern, dass sie besser für die bauliche Nutzung der Grundstücke geeignet sind.

5 Gewähltes Verfahren

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bereits zweimal geändert worden. Durch eine dritte Änderung würden die Bestimmungen unübersichtlich. Insoweit erschien es angezeigt, den bisherigen Bebauungsplan, beschränkt auf die 4 Flurstücke 447/6, 447/7, 447/8 und 447/9, also auf den Bereich mit den 2 geplanten Doppelhäusern (siehe dazu Abschnitt 3), aufzuheben und neu zu fassen, wobei natürlich die Bestimmungen, deren Abänderung nicht veranlasst ist, unverändert wieder übernommen werden.

6 Die wesentlichen der neuen Festsetzungen

- Entsprechend der Erläuterungen unter Abschnitt 4 wurde die neue Planung statt der bisher festgesetzten 2 Doppelhausgruppen auf die Zulassung von 3 kleineren Einzelhäusern abgestellt.- Dementsprechend wird nun die Aufteilung des Gebietes in 3 Einzelhaus- "parzellen" angestrebt.
In diesem Sinne soll nun das bisherige Flurstück 447/9 mit der vorhandenen Doppelhaushälfte um etwa 240qm aus dem bisherigen Flurstück 447/8 zu einer vollständigen Einzel- Einzelparzelle erweitert werden. Aus den beiden bisherigen Flurstücken 447/7 und 447/6 sollen mit Hilfe der nördlichen Restfläche des Flurstücks 447/8 die 2 weiteren Einzelhausparzellen gebildet werden.
- Aufgrund der ganz besonderen Geländebeziehungen der beiden zuletzt genannten Parzellen wird hier nur eine Höhenentwicklung von "E+D" (max. Wandhöhe 5,50m) zugelassen.- Außerdem wird bei der südlichen der beiden Parzellen die Firstrichtung Ost- West , bei der nördlichen Nordost- Südwest festgesetzt (also jeweils senkrecht zum Hangverlauf).
- Um bei der Bewältigung des Geländes mehr Spielraum zu geben, werden durchgehende überbaubare Flächen festgesetzt.
- Zur Unterbringung einer Garage auf dem stark nach Osten ansteigenden felsigen Gelände der geplanten nördlichen Einzelparzelle wird hier eine entsprechende Garagenfläche in einem Abstand von nur 1,50m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- Die maximalen Grundflächen der Einzelhäuser auf der geplanten mittleren und der geplanten nördlichen Parzelle werden angesichts der besonderen Geländebeziehungen auf 100qm begrenzt. Bei der voraussichtlichen südlichen Parzelle wird angesichts der größeren Grundstücksfläche und der günstigeren Geländebeziehungen eine maximale Grundfläche von 130qm zugelassen.

7 Erschließung

Die Erschließung ist bereits hergestellt.- Der Gemeinde entstehen keine zusätzlichen Kosten.

8 Niederschlagswasserbeseitigung

Der bestehende Bescheid vom 22.9.1988 zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser aus den Gemeindebereichen Nord und Nord-Ost durch die Gemeinde Wallgau, befristet bis zum 21.9.2018, ist einzuhalten. Dieser beinhaltet die Erlaubnis für die Ein-

leitung von bis zu 956 l/s Niederschlagswasser aus dem Gemeindebereich Nord-Ost und bis zu 334 l/s aus dem Gemeindebereich Nord.

9 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Diese Punkte sind bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans bearbeitet worden.

05. Sep. 2013

Wallgau, den



.....
Hansjörg Zahler, 1. Bürgermeister