

Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vorderbergleiten II", für den Bereich der Flurstücke 447/6, 447/7, 447/8 und 447/9 der Gemeinde Wallgau

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie der Art. 3, Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diese Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vorderbergleiten II" für den Bereich der Flurstücke 447/6, 447/7, 447/8 und 447/9 als Satzung

Zeichenerklärung der nebenstehenden Planzeichnung

Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



Firstrichtung zwingend



Maßzahl in m



Fläche für Garagen



Zufahrt zu den Garagen



maximale Höhenlage von OKF Erdgeschoß in Meter über NN

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen

447/9

bestehende Flurstücksnummern



geplante Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen

906

Höhenlinien über NN im Abstand von 1,0 m



bestehende Gebäude



Gebäude in Planung



Bebauungsvorschlag

2

Nummerierung der geplanten Parzellen

Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNV
2. Bauweise:
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
3. Mindestgröße eines Baugrundstücks: 600 m²
4. Max. Grundfläche je Wohnhaus: auf Parzellen 2 und 3: 100 m², auf Parzelle 1: 130 m²
Die zulässige Grundfläche darf für Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um höchstens 100 % und für Terrassen und Balkone um höchstens 20 m² überschritten werden.
5. Max. Wandhöhe:
Die traufseitige Wandhöhe von Hauptgebäuden (gemessen von OKF EG bis zum Schnittpunkt der nach oben verlängerten Außenwand mit der Dachhaut) darf
 - beim Hauptgebäude auf der geplanten Parzelle 1 höchstens 6,40 m betragen und
 - bei den Hauptgebäuden auf den geplanten Parzellen 2 und 3 höchstens 5,50 m betragen.
6. Höchstzahl von Wohnungen je Einzelhaus: 2
7. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone im Bereich
 - den geplanten Parzellen 1 und 2 um max. 1,50 und
 - bei der geplanten Parzelle 3 um max. 1,0 m überschritten werden.
8. Garagen sind im Bereich
 - der geplanten Parzellen 1 und 2 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig
 - bei der geplanten Parzelle 3 nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen
9. Der Mindestabstand Garage - Straßenbegrenzungslinie beträgt
 - bei den geplanten Parzellen 1 und 2: 5,0 m
 - bei der geplanten Parzelle 3: 1,50 m
10. Die Abstandsflächen sind nach der BayBO, jeweils neuesten Stand einzuhalten
11. Baugestaltung
 - nur Satteldächer mit Neigung 18 - 24°, Dachüberstände mindestens 1,0 m, Eindeckung mit roten Dachziegeln
 - Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel und Zwerchgiebel sind unzulässig
 - Garagen müssen beim Einbau ins Gelände (geplante Parzelle 3) ein begrüntes Flachdach erhalten
 - Außenwände sind weiß zu verputzen oder mit naturbelassenem Holz zu verschalen.
12. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur als naturbelassene Holzzäune mit einer Höhe von max. 0,90 m.
13. Flächen von privaten Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszubilden.
Unter dieser Voraussetzung sind sie bei den Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur zu 50% zu veranschlagen.
14. Terrassierungen und Abböschungen sind in Anpassung an den Verlauf des natürlichen Geländes sowie flächenmäßig so gering wie möglich auszuführen. Bergseits dürfen Geschosse oder Gebäudeteile um höchstens 0,30 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf freigelegt werden, ausgenommen ist Parzelle 1.
15. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ergibt sich aus der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)

16. Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs dürfen nur heimische standortgerechte Laubbäume und Obstbäume gepflanzt werden. Thujen sind unzulässig.
17. Stützmauern und sonstige Grundstücksbegrenzungen aus Mauerwerk oder Beton sowie Zaunsockel sind unzulässig.
18. Anfallendes Niederschlagswasser ist gedrosselt über Rückhalteeinrichtungen in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten. Der Bescheid vom 22.09.1998 zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser aus den Gemeindebereichen Nord und Nord-Ost durch die Gemeinde Wallgau ist einzuhalten. Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird.
19. Außerkräftreten bisheriger Festsetzungen
Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes für die Flurstücke 447/6, 447/7, 447/8 und 447/9 treten der ursprüngliche Bebauungsplan und dessen bisherige Änderungen außer Kraft, soweit sie das Gebiet des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplanes betreffen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

am **06. Juni 2013**

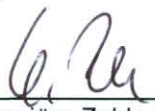
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
durch Bürgerbeteiligung
analog § 3 Abs. 1. BauGB
und öffentliche Auslegung
analog § 3 Abs. 2 BauGB

vom **28. Juni 2013** bis **30. Juli 2013**

Satzungsbeschluss
(§ 10 Abs. 1 BauGB)

am **22. Aug. 2013**

Wallgau, den **05. Sep. 2013**



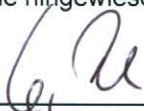
Hansjörg Zahler
1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB


am **06. Sep. 2013**

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde Wallgau (Rathaus Wallgau) 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 **06. Sep. 2013**



Hansjörg Zahler
1. Bürgermeister



Planverfasser:

Bernd Feldpausch, Dipl. Ing.
82418 Seehausen am Staffelsee, Tel. 0173 / 832 57 60



Datum des Planentwurfs: 14.05.2013
geändert: 22.08.2013

Aufhebung und Neuaufstellung ⁴ *3. Änderung*
des Bebauungsplanes "Vorderbergleiten II", für
den Bereich der Flurstücke 447/6, 447/7, 447/8
und 447/9 der Gemeinde Wallgau