TEIL-AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS "VORDERBERGLEITEN II" FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH DES FLURSTÜCKS 447 DER GEMEINDE WALLGAU

Planverfasser: Bernd Feldpausch, Dipl. Ing.

Hohenbreitenweg 5

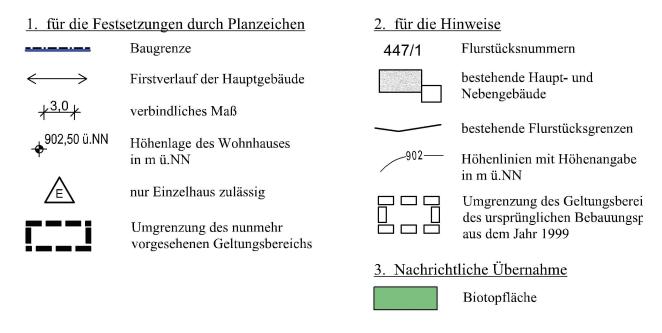
82418 Seehausen am Staffelsee

Tel. 0173 / 832 57 60

Datum der Planfertigung: 27.11.2018, zuletzt geändert am 25.10.2019

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 u. 10 des Baugesetzbuchs (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 des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnungs- und Textteil, als Satzung.

ZEICHENERKLÄRUNG



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- 2. <u>Bauweise:</u> offene Bauweise, nur Einzelhaus zulässig
- 3. max. Grundfläche des Wohnhauses: 100 m², die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf bis zu 100 % überschritten werden. Balkone und Terrassen bis zu 20 % der Grundfläche des Wohnhauses bleiben bei der Grundflächenberechnung nach § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt. Sofern grundstücksinterne Wege oder Zufahrten sickerfähig bzw. fugenoffen ausgeführt werden, sind sie bei den Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur zu 50 % anzurechnen.
- 4. <u>max. Wandhöhe des Wohnhauses:</u> 4,70 m (gemessen von OKF EG bis zum Schnittpunkt der nach oben verlängerten Außenwand mit der Dachhaut)
- 5. Die <u>Baugrenzen dürfen durch Balkone</u> um max. 1,20 m überschritten werden. Wintergärten sind nicht zulässig.
- 6. <u>Garagen</u> sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sowie außerhalb, aber nur zwischen der nördlichen Außenwand des Wohnhauses und der nördlichen Grundstücksgrenze. Mindestabstand Garage Straße 5,0 m.

- 7. <u>Einfriedungen</u> zu öffentlichen Verkehrsflächen nur als naturbelassene Holzzäune mit einer Höhe von max. 0,90 m
- 8. <u>Stützmauern und sonstige Grundstücksbegrenzungen</u> aus Mauerwerk oder Beton sowie Zaunsockel sind unzulässig.
- 9. Es dürfen nur <u>heimische Bäume und Sträucher</u> gepflanzt werden. Thujen sind unzulässig.
- 10. <u>Baugestaltung</u> gemäß der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
- 11. Geländegestaltung, Höhenlage des Wohnhauses, Biotopfläche

Hinweis: Das Gelände des Baugrundstücks weist folgende Besonderheiten auf:

- Es besteht aus gewachsenem Fels mit zum Teil nur geringem Oberboden. Insoweit sollte eine Unterkellerung genau bedacht werden.
- Es hat die Form einer Kuppe von ca. 1,20 m Höhe.
- Es fällt zur süd- und südostseitigen Straße erheblich ab. Die bestehende Böschung weist einen biotopgeschützten Bewuchs auf.

Dies führt zu folgenden Festsetzungen:

- Die nachrichtlich übernommene Biotopfläche darf nicht verändert werden.
- OKF EG des geplanten Wohnhauses wird auf 902,50 m ü.NN festgesetzt. Dies bedingt, dass die bestehende Geländekuppe beseitigt wird.
- An der nordwestlichen Ecke des Grundstücks ist das Gelände ggf. anzufüllen, sodass ein mögliches Untergeschoss nicht frei liegt.
- 12. <u>Anfallendes Niederschlagswasser</u> ist gedrosselt über Rückhalteeinrichtungen in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird.
- 13. Immissionsschutz (Nähe zur B11):

Beim vorgesehenen Wohnhaus sind zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen Schlaf- und Wohnräume nach Osten oder Süden zu orientieren. Falls dies nicht möglich ist, sind Lärmschutzfenster der Klasse II einzubauen.

14. Außerkrafttreten bisheriger Festsetzungen:

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans für die südöstliche Teilfläche des Flurstücks 447, Gemarkung Wallgau, treten der ursprüngliche Bebauungsplan für das Gebiet "Vorderbergleiten II" und dessen bisherige Änderungen außer Kraft, soweit sie das Gebiet des neuen Bebauungsplans betreffen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, gleichzeitig mit der

frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 1 BauGB

vom^{04.12.2019}bis 18.12.2019

vom 13.08.2019 bis 16.09.2019

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

Satzungsbeschluss

am 12.03.2020

Wallgau, den 16.06.2020

gez. Bastian Eiter

Hansjörg Zahler, 1. Bürgermeister

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

am 16.06.2020

Die Teil-Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplans 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 die Teil-Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplans "Vorderbergleiten II" für den südöstlichen Bereich des Flurstücks 447 in Kraft .

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen .

Wallgau, den 16.06.2020

gez. Bastian Eiter

Hansjörg Zahler, 1. Bürgermeister