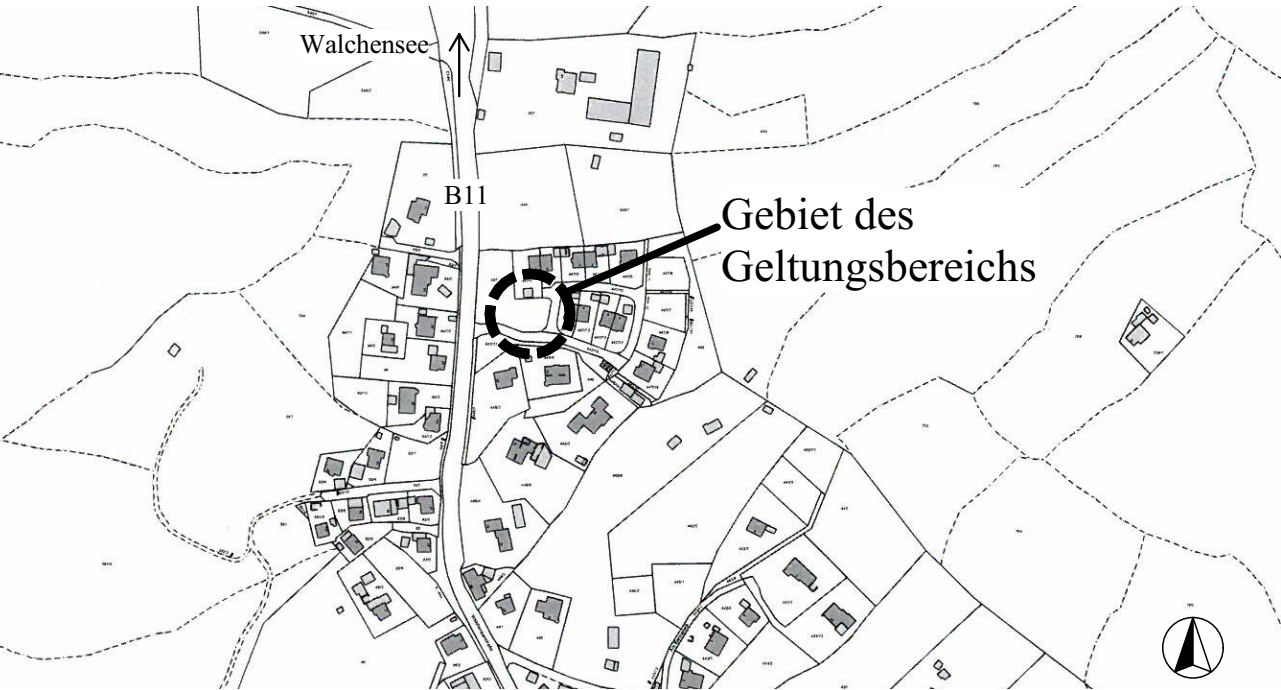


TEIL-AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANS "VORDERBERGLEITEN II"
FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH DES FLURSTÜCKS 447
DER GEMEINDE WALLGAU

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.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

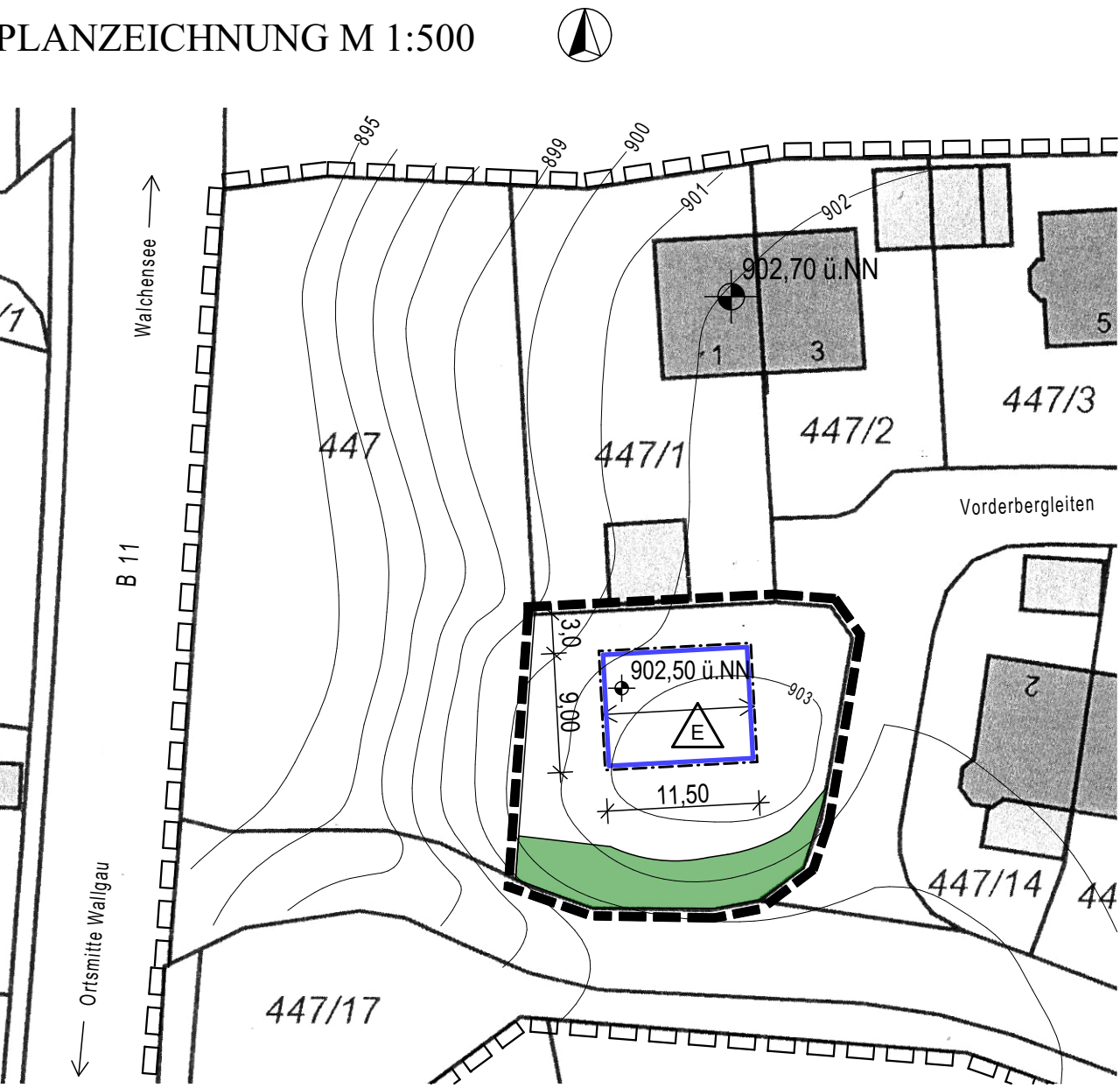


FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Bauweise: offene Bauweise, nur Einzelhaus zulässig
- 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 sicherfähig bzw. fugenoffen ausgeführt werden, sind sie bei den Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur zu 50 % anzurechnen.

- max. Wandhöhe des Wohnhauses: 4,70 m (gemessen von OKF EG bis zum Schnittpunkt der nach oben verlängerten Außenwand mit der Dachhaut)
- Die Baugrenzen dürfen durch Balkone um max. 1,20 m überschritten werden. Wintergärten sind nicht zulässig.
- Garagen 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.
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur als naturbelassene Holzzäune mit einer Höhe von max. 0,90 m
- Stützmauern und sonstige Grundstücksbegrenzungen aus Mauerwerk oder Beton sowie Zaunsockel sind unzulässig.
- Es dürfen nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Thujen sind unzulässig.
- Baugestaltung gemäß der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
- 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.
- Anfallendes Niederschlagswasser 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.
- 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.
- 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 "Vorderberggleiten II" und dessen bisherige Änderungen außer Kraft, soweit sie das Gebiet des neuen Bebauungsplans betreffen.

PLANZEICHNUNG M 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

1. für die Festsetzungen durch Planzeichen
- Baugrenze
 - Firstverlauf der Hauptgebäude
 - verbindliches Maß
 - Höhenlage des Wohnhauses in m ü.NN
 - nur Einzelhaus zulässig
 - Umgrenzung des nunmehr vorgesehenen Geltungsbereichs

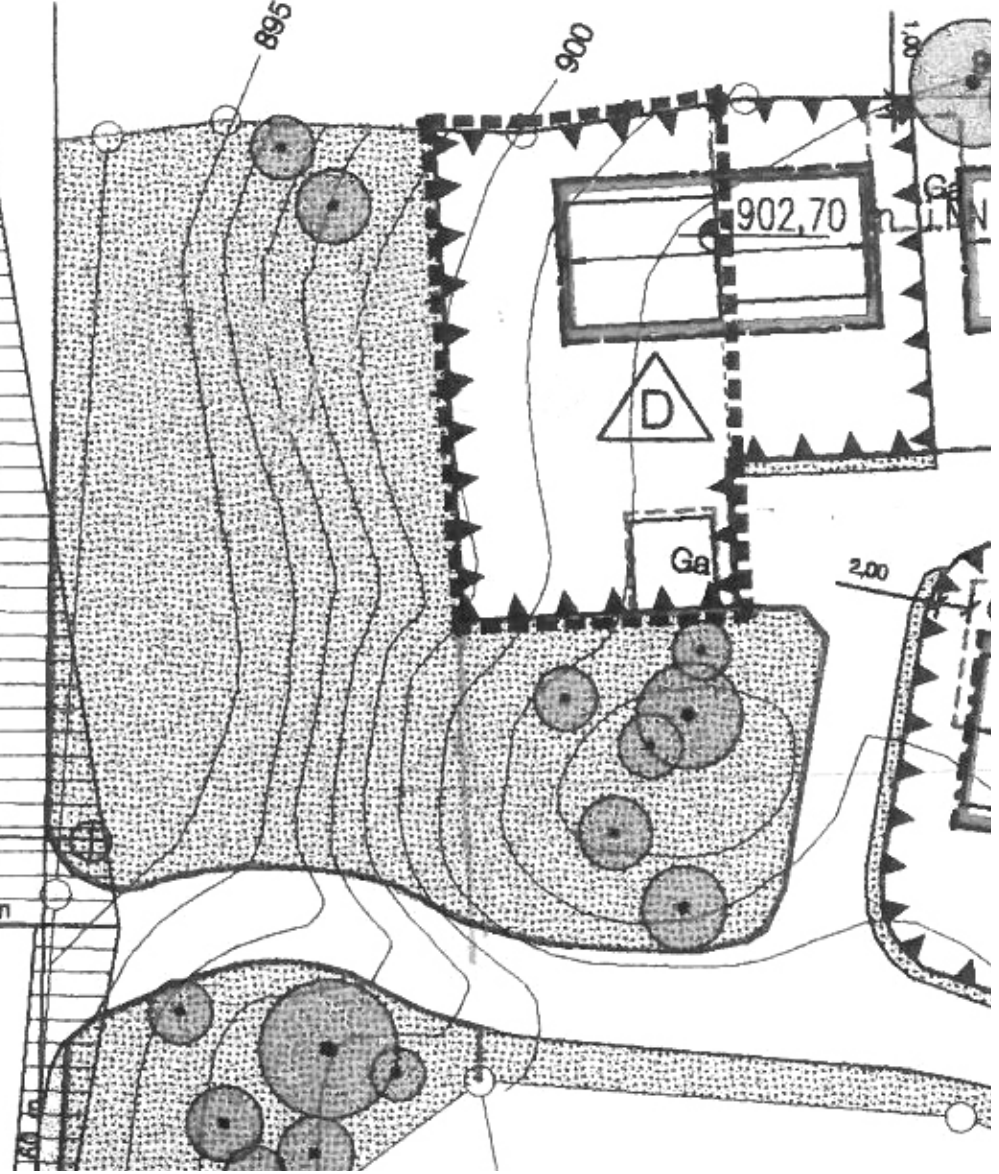
2. für die Hinweise
- Flurstücksnummern
 - bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - bestehende Flurstücksgrenzen
 - Höhenlinien mit Höhenangabe in m ü.NN
 - Umgrenzung des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1999

3. Nachrichtliche Übernahme

- Biotopfläche

zum Vergleich:

Planzeichnung M 1:500 der 2. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahre 2002



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 19.12.2018
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 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	vom 04.12.2019 bis 18.12.2019
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 "Vorderberggleiten 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

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

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