

Gemeinde Wallgau
 ERGÄNZUNGSSATZUNG „FINZBACH“

Begründung

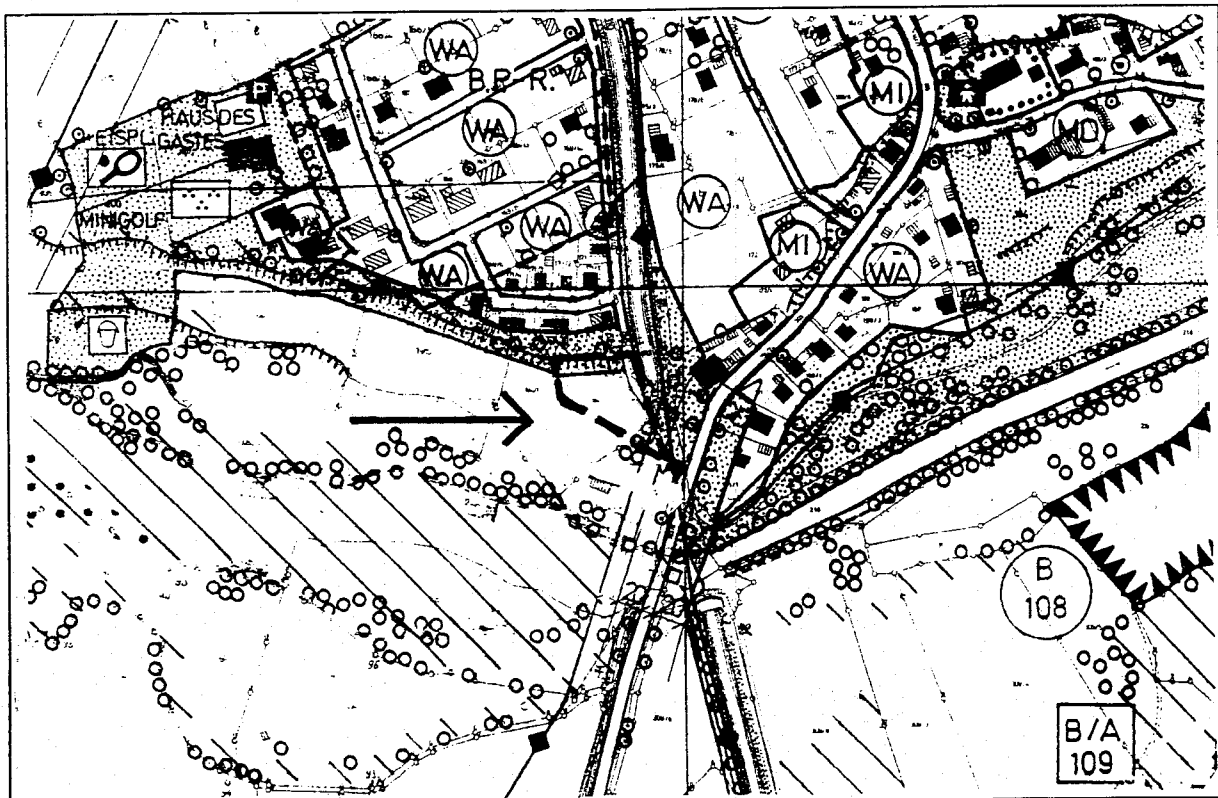
Vorbemerkungen / Planungsanlaß

Bei dem am südwestlichen Siedlungsrand von Wallgau gelegenen Planungsbereich handelt es sich um Grundstücksflächen, die unmittelbar südlich an bestehende Siedlungsrande angrenzen und die im Rahmen der Baulandbeschaffung für Einheimische in den Innenbereich einbezogen werden sollen.

Planungsrechtliche Gegebenheiten

In dem mit Datum vom 10.01.1996 vom LRA Garmisch-Partenkirchen genehmigten Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Im Rahmen der 1. FNP-Änderung vom 31.08.1998 wurde eine Darstellungsänderung als Wohngebiet beschlossen. Das LRA Garmisch-Partenkirchen versagte allerdings diese FNP-Änderungsposition mit dem Argument, daß eine Bebauung außerhalb des durch die vorhandene Geländekante klar vorgegebenen Ortsrandes einer weiteren Zersiedelung Vorschub leisten würde. Dies würde insbesondere noch durch die geplante Erschließungsstraße von der B 11 unterstützt.

Zugleich stellte das Landratsamt eine Wohnbebauung unter der Voraussetzung in Aussicht, daß die Geländekante in diesem Bereich insgesamt nach Süden vorgeschoben und die Erschließung von Norden aus der bestehenden Siedlung heraus (Wettersteinstraße) erfolgen würde. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung könnten durch eine Ortssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauBG (Ergänzungssatzung) erfolgen, die zwar der Genehmigung durch das Landratsamt bedarf, wozu dann allerdings keine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich wäre.



Planungsausschnitt FNP M 1 : 5.000 mit Darstellung des Bereichs der Ortssatzung

Planungsinhalte der Ortsrandabrundungssatzung

Mit der Satzung soll die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 2 Wohnungen ermöglicht werden. Es ist eine zweigeschossige Bebauung über eine Grundfläche von max. 150 qm zulässig. Das Gebäude soll zur Wahrung des Gebietscharakters in dem örtlich vorherrschenden Baustil errichtet werden, die Kniestockhöhe soll dabei auf max. 0,30 cm begrenzt und die traufseitige Wandhöhe auf 6,00 m werden.

Zur Sicherung des Landschaftsbildes soll der bestehende Böschungsrand gegenüber der Finzbachniederung auf das Niveau der nördlich angrenzenden Baugrundstücke aufgefüllt und dem bestehenden Hangverlauf angepaßt werden.

Die Erschließung erfolgt von Norden aus (Verlängerung der Wettersteinstraße) mit der Maßgabe, diese als öffentliche Fußwegeverbindung zur Bundesstraße (Mittenwalder Straße) fortzuführen.

Die Bayernwerke als von der Erschließungsstraße betroffene Grundstückseigentümer sind unter der Voraussetzung, daß keine Abgrabungen der bestehenden Dücker- und Isarkanalböschung erfolgen, grundsätzlich mit der Planung einverstanden.

Aufgrund der zur Pflege des Isarkanals benötigten Fahrbahnbreite ist die Fortführung des Fußweges auf 3 m Breite angelegt.

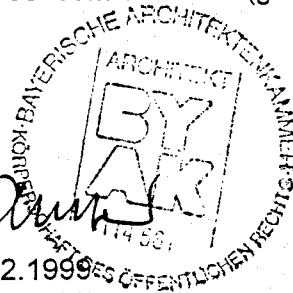
Planungsumgriff

Folgende Flächen werden gemäß der in der Plandarstellung 1 : 1.000 ersichtlichen Darstellungen in den Innenbereich einbezogen:

Grundstück Fl.Nr. 194, Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 310 (Bayernwerk) und 171/13 (Wettersteinstraße) und 193/4.

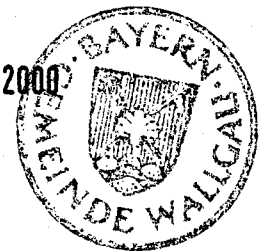
Der Lageplan 1 : 1.000 vom 03.12.99 (geändert am 20.04.00) ist Bestandteil der Satzung.

W. Graber
Starnberg, den 03.12.1999
(geändert am 20.04.2000)



Walgau 25. Okt. 2000

Hirtreiter
1. Bürgermeister



Planverfasser:

OPLA BÜRO FÜR ORTSPLANUNG & STADTENTWICKLUNG
REG.BAUMEISTER DIPL.ING.ARCH. WALTER GRABER
WILHELMSHÖHENSTR. 33 82319 STARNBERG
TEL: 08151 - 7 93 03 FAX: 7 93 31
E-MAIL OPLA.STARNBERG@T-ONLINE.DE