Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie Abs. 3 Nr. 2 - 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
Betriebe nach Abs. 3 Nr. 1 (Beherbergungsbetriebe) sind allgemein zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl
Grundflächenzahl (GRZ) 0,20
Vollgeschosse: II

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen der Flächen bis zu 100 % möglich.
Flächen, die aus wasserdurchlässigen Belägen (zb. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster) ausgeführt werden, zählen nur zu 50 %.

3. Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO
Zugelassen werden nur Einzel- und Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
Sie sind grundsätzlich gleichzeitig zu errichten

4. Größe eines Baugrundstücks

Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhäuser: 600 m²
Mindestgrundstücksgröße bei Doppelhäuser: 400 m²

5. Gestaltung

Gebäudelänge: max. 17,0 m
Gebäudebreite: max. 13,0 m

Die Giebelseite der Baukörper muss kürzer als die Traufseite sein

Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe von Hauptgebäuden, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis Oberkante Fußpfette beträgt bei Gebäuden mit einer Giebelseite bis zu 10,0 m 6,20.
Ab einer Giebelseite über 10,0 m darf die Wandhöhe 6,40 m betragen.

Kniestock, gemessen von Oberkante Rohdecke des 2. Vollgeschosses bis Oberkante Fußpfette:
bei Hausbreiten bis zu 10,0 m: h = 0,40 m
bei Hausbreiten über 10,0 m: h = 0,60 m

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 bis 24° zulässig

Dacheindeckung: naturrote oder kupferrote Dachziegel oder Holzschindeln

Dachüberstände sind gemäß der ortstypischen Bebauung auszubilden (Mindestüberstand: 1,0 m)

Ab einer Länge des Hauptbaukörpers von 16,0 m ist höchstens ein Quergiebel zulässig.
Der First des Quergiebels muss mindestens 0,30 m unter dem des Hauptbaukörpers liegen.
Der Abstand des Zwerchgiebels von den Gebäudeecken des Hauptkörpers muss mindestens 3,0 m betragen.
Die Breite des Quergiebels darf max. 5,0 m betragen

Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig

Die Gebäude sind zu verputzen.
Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig

Senkrechte Holzverschalungen an Außenwänden im Erdgeschoss sind unzulässig

Balkonbrüstungen sind aus Holz zu fertigen

Sendemasten und Mobilfunksendeanlagen sind unzulässig

6. Garagen

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

Zur Straßenbegrenzungslinie haben Garagen einen Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
Der Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 6,0 m betragen.

Garagen sind nur mit Satteldach zulässig

7. Gelände

Die Geländeoberkante entspricht der Straßenoberkante.
Geländeveränderungen sind bis max. 30 cm zulässig.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als naturbelassene Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,10 m über dem Gelände zulässig

Stützmauern und sonstige Grundstücksbegrenzungen aus Mauerwerk oder Beton sowie Zaunsockel sind unzulässig

9. Grünordnung, Bepflanzung

Die Fläche für die Ortsrandeingrünung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Diese Fläche ist mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen.

Er dürfen nur standortgerechte Obst- oder Laubbäume, sowie heimische Nadelhölzer gepflanzt werden.
Nadelholzhecken sind unzulässig

Je 600 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen

Befestigte Flächen wie Wege, offene Stellplätze und Zufahrten sind auf den unbedingten Bedarf zu beschränken.
Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden

10. Immisionsschutz

Für die unmittelbar an der Zugspitzstraße gelegenen Wohnanwesen auf den Grundstücken Flur Nr. 202 und 201/1 gilt: Schlaf- und Kinderzimmer sind so zu orientieren, dass wenigstens jeweils ein Fenster dieser Räume auf der Nord- oder Ostfassade angeordnet ist.

11. Niederschlagswasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
Die auf dem Grundstück zu errichtenden Versickerungsanlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen. Der Nachweis obliegt dem Bauherren im Genehmigungs-/Freistellungsverfahren.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	am 03.05.2007	
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 28.11.2007	
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	vom 14.02.2008	bis 17.03.2008
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.1 und 2 BauGB	vom 14.02.2008	bis 17.03.2008
5. Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB	vom 29.12.2008	bis 03.02.2009
6. Erneute öffentliche Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB	vom 29.07.2009	bis 14.08.2009
7. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am 08.10.2009	

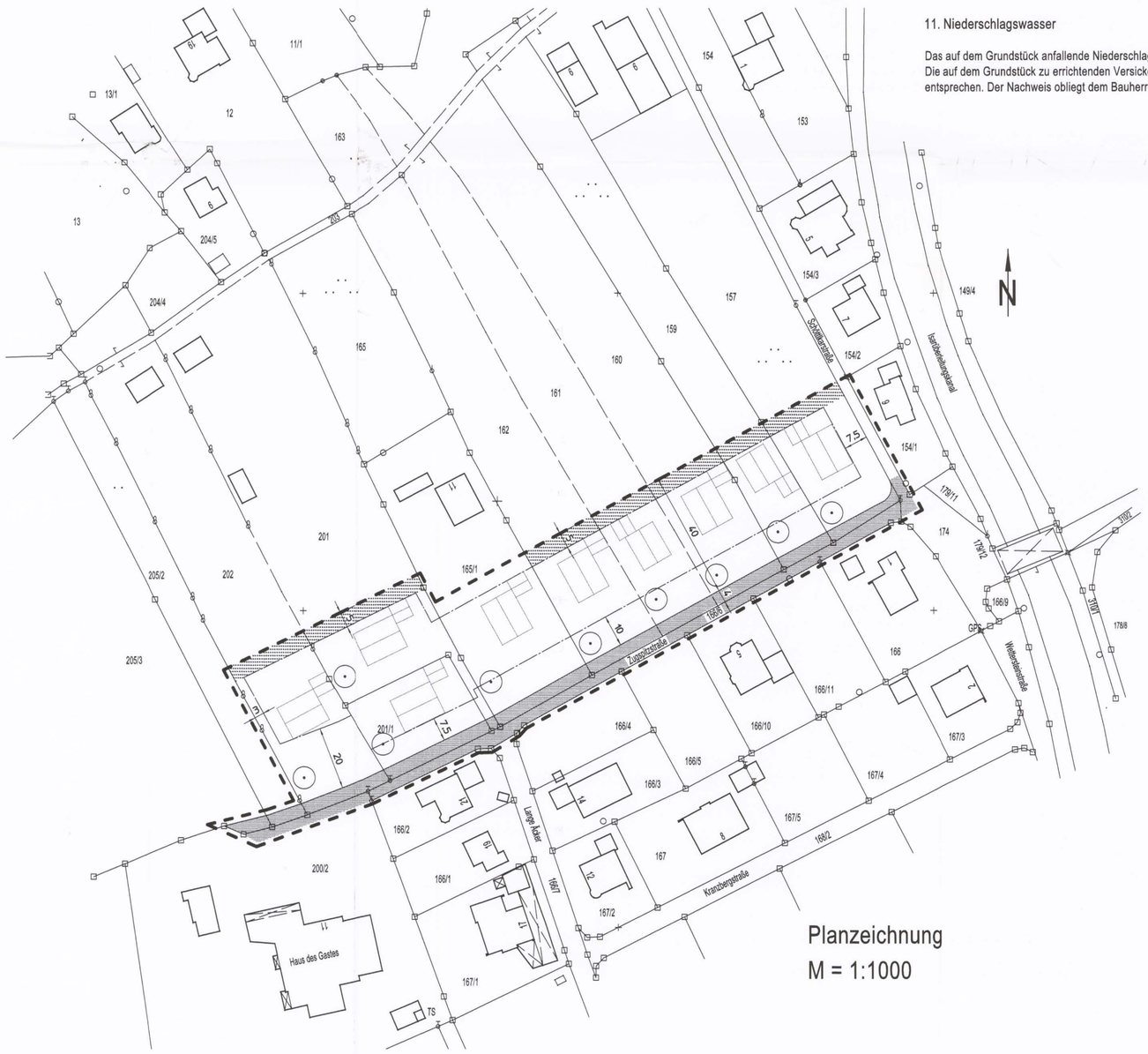
Wallgau, den 13.10.2009
Zahler
1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.04.2010

9. Inkrafttreten am 08.04.2010

Wallgau, den 08.04.2010
Zahler
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan 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 der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.



Planzeichnung
M = 1:1000

Übersichtsplan
M = 1:5000

Zeichenerklärung

Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Ortsrandeingrünung
- Zu pflanzender Baum
- 6 — Verbindliche Maße

Hinweise

- Bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- 166/11 — Flurnummern
- Bebauungsvorschlag für Haupt- und Nebengebäude

Bebauungsplan Nr. 15
Zugspitzstraße

Gemeinde Wallgau
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan für das Gebiet "Zugspitzstraße" als Satzung

Entwurfsverfasser

Alfred Sperer
Zimmermeister
staatlich geprüfter Bautechniker
Karwendelstraße 8
82499 Wallgau

Wallgau, 24.01.2008
geändert am 20.11.2008
geändert am 13.07.2009
geändert am 08.10.2009