Die Gemeinde Wallgau erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bay. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN

1.) Geltungsbereich

= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.) Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig.

3.) Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl.

GRZ = Grundflächenzahl

Z = Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), z. B. II

Mindestgrundstücksgröße = 500 qm

Bodenversiegelung: Über die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen sind weitere Überschreitungen der Flächen um zusätzlich max. 70 % möglich, wenn diese mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster ohne Unterbeton, wasserdurchlässiges Verbundpflaster) ausgeführt werden.

4.) Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

ED = nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

5.) Öffentliche Verkehrsflächen

= öffentliche Verkehrsfläche

6.) Versorgungsanlagen

Die Stromverteilerkästen müssen bündig in die Einfriedung (Vorderfront) integriert werden.

7.) Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze können auf dem Baugrundstück ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, wenn dies mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar ist.

Garagen sind nur mit Satteldach zulässig.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Der Stauraum darf bis zu dieser Tiefe straßenseitig nicht eingefriedet werden.

8.) Baugestaltung

Kniestock, gemessen von Oberkante Rohdecke des 2. Vollgeschosses bis Oberkante Fußpfette,

bei Hausbreiten bis zu 10 m max. h = 0,40 m
bei Hausbreiten über 10 m max. h = 0,50 m

Kniestock bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß mind. h = 1,00 m

Die Traufseiten von Hauptgebäuden müssen um 15 % länger sein als die Giebelseiten.

Gebäudebreite max. 12 m
Gebäudelänge max. 16 m

Nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 bis 24 Grad bei Hauptgebäuden sind zulässig.

Dachüberstände allseits mind. 0,7 m bei Hauptgebäude.

Sichtbares Mauerwerk ist zu verputzen. Außenwandverkleidungen sind nur aus Holz zulässig.

Balkonbrüstungen sind aus Holz zu fertigen.

Laubbäume als Abgrenzung (mind. 4 Stck. je Baugrundstück)

Einfriedungen sind nur als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig.

9.) Darstellung

Im Bebauungsplan sind Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einheitlich folgendermaßen dargestellt:

Baugebiet	Z
GRZ	-
Max. Gebäudelänge	Bauweise

10.) z.B. 5,0m — verbindliche Maße

11.) Der Baulinienplan für die Grundstücke Fl.-Nr. 424 Teilfläche, 425 und 425/1 vom 25.03.1956 wird aufgehoben.

12.) Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche

B) HINWEISE

1.) bestehende Grundstücksgrenze

2.) Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen

3.) z.B. 428/2 — Flurstücknummern

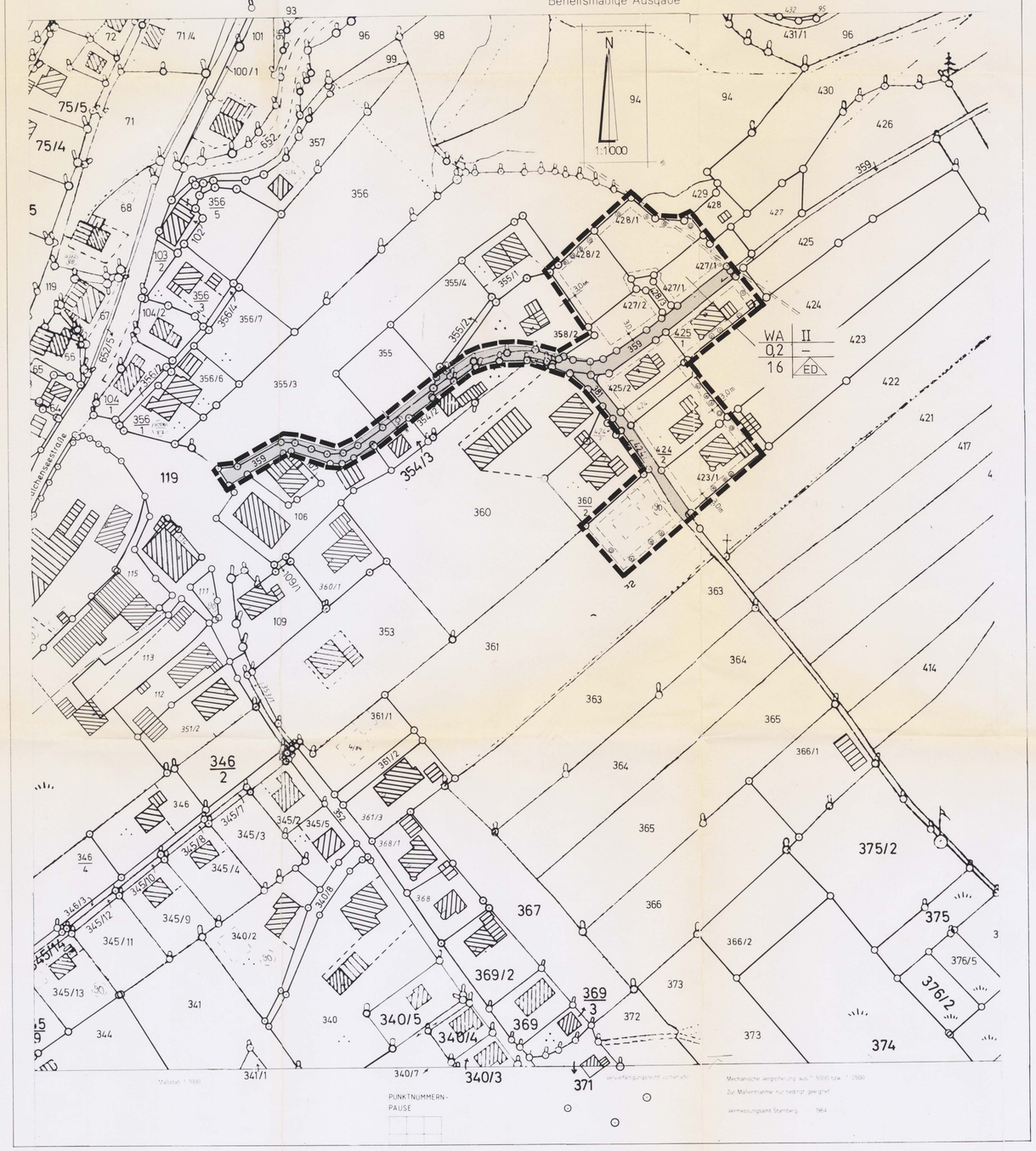
4.) vorhandene Wohngebäude

5.) vorhandene Nebengebäude

S . W . XXX . 10 . 9

Wallgau- Ost

Behelfsmäßige Ausgabe



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUß	am	14-02-91
2. VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 Abs. 1 BauGB	vom	19-09 bis 21-10-91
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 Abs. 2 BauGB	vom	15-06 bis 15-07-92
4. SATZUNGSBESCHLUß	am	01-10-92
5. ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANS BEI DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE GEM. § 11 Abs. 1 BauGB	am	11-11-92
6. ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG	am	15-12-92

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zi. 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.

BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000

GEMEINDE WALLGAU

NR. 2 „LANGE ÄCKER OST"

Wallgau, den 15. Dez. 1992

Hirtreiter
1. BÜRGERMEISTER

GEMEINDE WALLGAU

PLANFERTIGER
ARCHITEKTURBÜRO SPRENGER FLÖßERSTR. 14
8109 WALLGAU TEL. 08825 454

Wallgau, den 10. JUNI 1991
Geä. 01. JUNI 1992
Geä. 02. OKT. 1992

Wallgau, den 14/12/92

Dipl.-Ing. + Architekt
HANS SPRENGER
Flößerstr. 14 | tel 08825 / 454
8109 WALLGAU/OBB.

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 149829