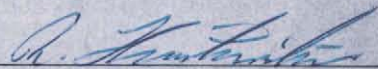


BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE WALLGAU

NR. 4 „GEWERBEGEBIET“

Wallgau, den 27. März 1996



Hirtreiter
1. BÜRGERMEISTER



PLANFERTIGER:

ARCHITEKTURBÜRO SPRENGER

FLÖBERSTR. 14 - 8109 WALLGAU TEL. 454 FAX 2417

WALLGAU, DEN 29.01.1993 *Erster Entwurf*

24.05.1993 *Änderung*

17.07.1995 *Änderung*

25.03.1996 *Änderung*


von 6 Plätzen auf 6 Hühner



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

GE = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO

- Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Gebäude und Räume für freie Berufe und Betriebe mit ähnlich hohem Schutzanspruch;
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 700 qm Verkaufsfläche.

Ausnahmsweise sind abweichend von § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig

- insgesamt maximal 1 Wohnung für Aufsichts-, oder Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- maximal 1 Büro, das dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist;
- Einzelhandelsbetriebe und Supermärkte bis 700 qm Nutzfläche

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. E + ¹

Mindestgrundstücksbreite an der Straße 20 m


Bodenversiegelung: Über die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen sind weitere Überschreitungen der Flächen um zusätzlich max. 100 % möglich. Wenn diese mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster ohne Unterbeton, wasserdurchlässiges Verbundpflaster) ausgeführt werden, werden diese Flächen nur zur Hälfte angerechnet.

4.) Bauweise

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenzen — — . — — . — —

5.) Öffentliche Verkehrsflächen

 = öffentliche Verkehrsfläche

6.) —

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

Traufhöhe max. zulässig 6,45 m

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. $h = 0,60$ m

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

Nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 24 Grad bei Hauptgebäuden sind zulässig.

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

Balkonbrüstungen sind aus Holz zu fertigen.

Pro 500 qm Grundstück ist ein großkroniger Baum zwischen Baugrenze und Straße zu pflanzen.

Öffnungslose Fassaden mit mehr als 10 m Länge sind durch Rankgewächse zu begrünen.

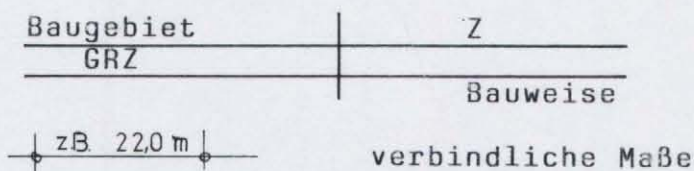
Einfriedungen sind nur als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 20 m sind mit architektonischen Maßnahmen deutlich zu gliedern.


Sowohl positive (Gauben) als auch negative Dacheinschnitte sind unzulässig.


9.) Darstellung

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





B) HINWEISE

1.)  bestehende Grundstücksgrenze

2.)  Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen

3.) z.B. 347/4 Flurstücknummern

4.)  vorhandene Wohngebäude

5.)  vorhandene Nebengebäude

6.) Versorgungsanlagen
Die Stromverteilerkästen sollen bündig in die Einfriedung (Vorderfront) integriert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS am 04.06.92
2. VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG
§ 3 Abs. 1 BauGB vom 21.06.93 bis 21.07.93
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
§ 3 Abs. 2 BauGB vom 20.09.95 bis 23.10.95
4. SATZUNGSBESCHLUSS am 07.12.95
5. ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANS BEI
DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE
GEM. § 11 Abs. 1 BauGB am 13.12.95
6. ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG am **27. März 1996**

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.