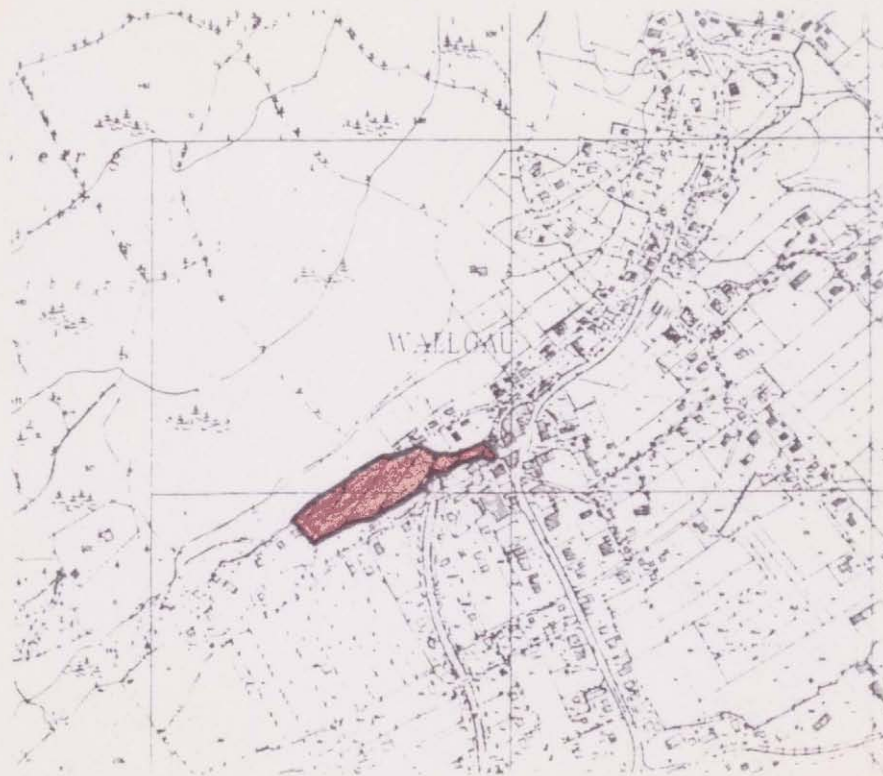


Bebauungsplan Nr. 9

„Sonnleiten“

Gemeinde: Wallgau



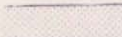





Landkreis: Garmisch - Partenkirchen



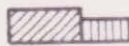

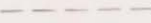


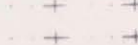


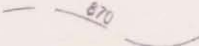
Die Gemeinde erläßt aufgrund von § 2 Abs. 1 und 4, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz diesen Bebauungsplan bestehend aus Zeichnung und Textteil, als Satzung

Zeichenerklärung der Planzeichnung:

1. Für die Festsetzungen

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 |  | Grenze des Geltungsbereichs |
| 1.2 |  | Baugrenze |
| 1.3 |  | Verkehrsfläche |
| 1.4 |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 1.5 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen |
| 1.6 |  | Zu erhaltender Baum |
| 1.7 |  | Bezeichnung von Baugebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen |
| 1.8 |  | Maßgabe in Meter z. B. 5 m |

2. Für die Hinweise

- | | | |
|-----|---|--|
| 2.1 |  | bestehende Haupt- und Nebengebäude |
| 2.2 |  | bestehende Grundstücksgrenzen |
| 2.3 |  | vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen |
| 2.4 |  | Flurstücksnummer |
| 2.5 |  | 110 KV Bahnstromleitung Kochel - Zirl |
| 2.6 |  | Schutzstreifen der Bahnleitung 2 x 30 m |
| 2.7 |  | Bahnstrommast |
| 2.8 |  | 20 KV Leitung "Einsiedl" mit 2 x 7,5 m Schutzzone |
| 2.9 |  | Höhenlinie über NN entnommen aus FNP M 1: 5000
(zur Maßentnahme nicht geeignet) |

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3, sowie Abs. 3 Nr. 2 - 5 sind nicht zulässig. Betriebe nach Abs. 3 Nr. 1 (Berherbergungsbetriebe) sind allgemein zulässig. Zugelassen werden nur Einzelhäuser.
- 1.2 Im Baugebiet A sind nur Einzelhäuser zulässig, im Baugebiet B Einzelhäuser mit bis zu 8 Wohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0.15 .
- 2.2 Talseitige Wandhöhe max 6.50 m, gemessen vom der natürlichen Geländeoberkante bis Oberkante Fußplatte. Unabhängig davon ist ein Kniestock von max. 60 cm einzuhalten. Der natürliche Geländeverlauf ist unverändert zu belassen. Für die Fl. Nr. 10/2 wird an der Südostecke des Gebäudes eine maximale Wandhöhe von 6.50 m festgesetzt.

3. Größe eines Baugrundstücks

- 3.1 Mindestgrundstückgröße 1000 m², maximale Grundstückgröße 1350 m².

4. Abstandsflächen

- 4.1 Die Abstandsflächen sind nach Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

5. Gestaltung

- 5.1 Im Baugebiet A muß die Traufseite der Baukörper mindestens so lang wie die Giebelseite sein, im Baugebiet B kann die Giebelseite 20% länger als die Traufseite sein.
- 5.2 Nur Satteldächer mit Neigung von 2° bis 24° sind zulässig.
- 5.3 Die Firstrichtung muß senkrecht zur nördlichen Erschließungsstraße ausgerichtet werden.
- 5.4 Dacheindeckung rotbraune Dachziegel, oder Holzschindeln
- 5.5 Gauben, Widerkehren, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.6 Die Gebäude sind zu verputzen. Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig.

6 Gelände

- 6.1 Durch die Gebäude darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden, insbesondere dürfen bergseitige Gebäudeumfassungen nicht freigelegt werden.

7. Einfriedung

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Straßenseitig sind nur sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig.

8. Grünordnung, Bepflanzung

- 8.1 Es dürfen nur standortgerechte Obst- oder Laubbäume, sowie heimische Nadelgehölze gepflanzt werden. Eine möglichst ungehinderte Durchsicht von der Erschließungsstraße muß gewährleistet bleiben.
- 8.2 Längs der Erschließungsstraße dürfen keine geschlossenen Hecken gepflanzt werden.
- 8.3 Befestigte Flächen, wie Wege, offene Stellplätze und Zufahrten sind auf den unbedingten Bedarf zu beschränken. Ihre Oberflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. (z.B. großfugige Pflasterungen oder Kiesflächen)

Hinweis durch Text:

Im Schutzstreifen der 110 KV Bahnleitung sind die Bestimmungen der Deutschen Bahn zu berücksichtigen! Bauanträge sind mit der Deutschen Bahn abzustimmen.

Planung: Matthias Bauer Dipl. Ing. (FH) / Architektur Bahnhofstr. 24 82647 Garmisch - Partenkirchen

Garmisch - Partenkirchen, den 28. 1. 98

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M.' followed by a large, flowing signature that appears to be 'Bauer'.

Dipl. Ing. (FH) M. Bauer

Verfahrensvermerke:

- 1. Aufstellungsbeschluß am 18.05.1995
- 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 19.12.1996 bis 20.01.1997
- 3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 17.6.97 bis 17.7.97
- 4. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB) am 20.11.97
- 5. Prüfung durch das Landratsamt (§ 11 BauGB) Nr. 31 - 611 - 21
vom ~~18.1.98~~ **15. Jan. 1998**

Ausfertigung Wallgau, den 28.1.98
Ort Datum


Bürgermeister

Hirtreiter



6. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 12 BauGB) am 29.1.98

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dieststunden 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.

Wallgau, den 29.1.98
Ort Datum


Bürgermeister

Hirtreiter

