

# GEMEINDE WALLGAU BEBAUUNGSPLAN VORDERBERGLEITEN II



W. Graber, .....


















Entwurfsdatum: 15. Juli 1999








M. 1:1000

Die Gemeinde Wallgau erläßt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 19 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Darstellung der Planinhalte (PlanzVO) diesen Bebauungsplan Nr.27 für das Gebiet Vorderbergleiten II, Flur Nr. 447, diesen Bebauungsplan als Satzung.

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- WA** Allgemeines Wohngebiet
-  Baugrenze
-  Bauweise:  
E= Einzelhaus  
D= Doppelhaus,
- WH 6,00 m max. zulässige traufseitige Außenwandhöhe, z. B. 6,00 m
-  Firstrichtung
-  Umgrenzung von Flächen für Garagen
-  Umgrenzung von Flächen für Carports
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Verkehrsflächen
-  Straßenprofil mit Straßenbegleitgrün
-  Fuß- und Radweg
-  Sichtdreieck mit Vermaßung in Meterangaben
-  Öffentliche Grünflächen
-  Standort für Baumpflanzungen
-  Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung und Bauweise
-  Maßzahlen in Meterangaben, z.B. 3,00 m
-  Bezugspunkt für die Festlegung des OKF des Erdgeschosses mit Höhenmaß

## B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

-  Situierungsvorschlag Haupt-/Nebengebäude
-  Flurstücksgrenzen
-  geplante Grundstücksgrenzen
- 26/5 Flurstücksbezeichnung
-  Zu erhaltender Baumbestand
- 905 Höhenlinie mit Angabe in Meter ü. NN
-  Ende der Ortsdurchfahrt

## C. TEXTFESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### 2. Maß und Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche und die Wandhöhe bestimmt.
- 2.2 Max. zulässige Grundfläche für Wohngebäude bzw. sonstige Nutzungen gemäß § 4 BauNVO : 100 qm für freistehende Einzelhäuser, 80 qm für Doppelhäuser.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche für Nutzungen gemäß § 19(4) BauNVO darf bis zu 100 % der Grundfläche der in Pkt. 2.2 bezeichneten baulichen Anlagen überschritten werden.
- 2.4 Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe von Hauptgebäuden (gemessen von OK-Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut): 6,00 m. → s. 1. Ä : 6,40 m
- 2.5 Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt bei Gebäudebreiten bis zu 10 m 0,40 m, bei Gebäudebreiten über 10 m 0,60 m, gemessen von UK Sparren im Schnittpunkt mit der Außenwand bis OK Rohdecke des Obergeschosses.
- 2.6 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte: 2 WE
- 2.7 Außerhalb der durch Planzeichnung festgesetzten Flächen sind erdgeschossige Wintergärten bis zu maximal 2,50 m und Balkone bis zu maximal 1,50 m Tiefe zulässig.

s. 1. Ä. und Außentreppe



### 3. Bauweise

- 3.1 Für das Bebauungsplangebiet gilt offene Bauweise.
- 3.2 Die Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper auszubilden.

### 4. Sonstige textliche Festsetzungen zu Wohngebäuden

- 4.1 Dachneigung für Wohngebäude: 18° bis 24° Dachform: Satteldach mittig über der Längsseite der Baukörper → s. 1. Ä.
- 4.2 Die Dachüberstände sind gemäß der ortstypischen Bebauung auszubilden (Mindestüberstand: 1,00 m).
- 4.3 Dacheindeckung: ziegelrote Dachplatten
- 4.4 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- 4.5 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder / und Holzverschalte Flächen auszuführen.



#### 4.6 Höhenlage der Gebäude:

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKF) darf die in der Planzeichnung angegebene Höhe nicht überschreiten. (Als Höhenmaß gilt der Abstand zwischen OKF und dem gemittelten Straßenniveau längs der der Straße zugewandten Gebäudeseite.)  
→ s. 1. Ä.

### 5. Anbauten, Nebenanlagen und Garagen

- 5.1 Der Abstand zwischen Garagen und öffentlicher Erschließungsfläche muß mindestens 5,00 m, der Abstand von überdachten Stellplätzen (Carport) 1,00 m betragen. → s. 1. Ä.
- 5.2 Die Dachneigungen von Anbauten und Garagen sind denjenigen der Hauptgebäude anzupassen. Flachdachausführungen sind unzulässig.

- 5.4 Zusammengebaute Garagen und Anbauten sind profil- und höhengleich zu errichten.

Nebenanlagen und Garagen als Grenzbebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

### 6. Stellplatzfestsetzungen

Für jede Wohnung ist mindestens ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baufenster zu errichten.

### 7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als naturbelassene Holzzäune mit einer Höhe von 0,90 m über dem Gelände oder als geschlossene Hecke bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
- 7.2 Stützmauern und sonstige Grundstücksbegrenzungen aus Mauerwerk oder Beton sowie Zaunsockel sind unzulässig.  
Stützmauern zulässig?

### 8. Behälter für die Abfallbeseitigung

Behältnisse für die Abfallbeseitigung sind in die Einfriedungen zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden zu errichten. Freistehende Müllbehälter auf der zur Straße hin orientierten Gebäudeseite sind unzulässig.

### 9. Bodenschutz und Pflanzfestsetzungen

- 9.1 Private Zufahrten, Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 9.2 Innerhalb des Bebauungsplansumgriffs dürfen nur heimische standortgerechte Laubbäume und Obstbäume gepflanzt werden. Thujen sind unzulässig.
- 9.3 Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.
- 9.4 Es ist mindestens die Hälfte der Länge der Einfriedungen zu hinterpflanzen, die an öffentliche Straßen und Wege angrenzen.
- 9.5 Terrassierungen und Abböschungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.  
→ s. 1. Ä.

### 10. Grundstücksteilungen

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen Grundstücksteilungen gem. § 19 Abs. 2 BauGB zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Diese Bestimmung tritt mit Ablauf des 31.12.2000 außer Kraft. → s. 1. Ä.

## 11. Immissionsschutz

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Schlafräume von Gebäuden nach Osten oder Süden, Wohnräume nach Osten, Norden oder Süden zu orientieren. Falls dies nicht möglich ist, sind Lärmschutzfenster der Klasse II einzubauen. Die Fenster sollten mit integrierter Lüftungseinheit versehen, oder die Räume mit sog. Wandlüftungsgeräten ausgerüstet werden. Die notwendige Lärmschalldämmung von Außenteilen gemäß DIN 4109 ist in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

## D. HINWEISE DURCH TEXT

Die Baugrundstücke sind an die gemeindliche Wasserversorgung und an die Kanalisation anzuschließen. Übergangslösungen sind unzulässig.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß  
§ 2 Abs. 1 BauGB am 18.09.1997
2. Bekanntmachung des  
Aufstellungsbeschlusses am 31.10.1997
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
§ 3 Abs. 1 BauGB vom 09.01.1998 bis 09.02.1998
4. Beteiligung der Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 BauGB vom 09.01.1998 bis 09.02.1998
5. Öffentliche Auslegung  
§ 3 Abs. 2 BauGB vom 17.04.1998 bis 18.05.1998
6. 2. öffentliche Auslegung vom 17.05.1999 bis 17.06.1999
7. Satzungsbeschluß  
§ 10 BauGB Abs.1 am 15.07.1999

Der Satzungsbeschluß wurde am **12.8.99** ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.07.1999 in Kraft (§10 Abs.1 BauGB).

**12. Aug. 1999**  
Wallgau, den.....



Hirtreiter  
1. Bürgermeister

