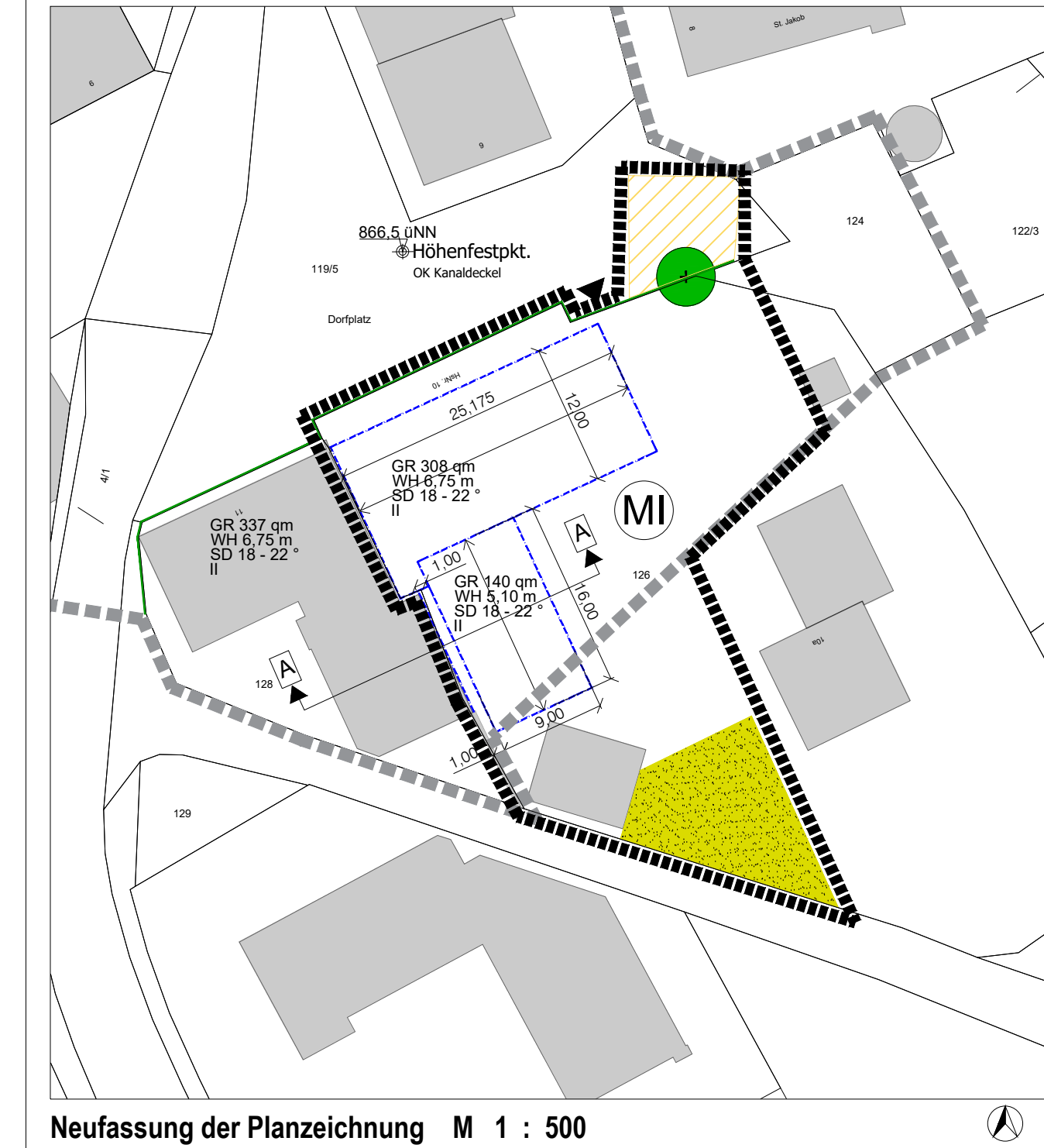


Neufassung der 1. Änderung und Erweiterung im ergänzenden Verfahren des Bebauungsplans "Dorfplatz mit Umgebung" der Gemeinde Wallgau

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9, 10 u. 13 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnungs- und Textteil, als Satzung.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- 1a. Umgrenzung des Gebiets der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
- 1b. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans
- 2. Mischgebiet gemäß §6 BauNVO: zulässig sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 3. GR 308 qm Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 308 qm. Die festgesetzte Grundfläche kann von den Flächen von Terrassen und Balkonen um 120 m² überschritten werden. Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.
- 4. Baugrenze
- 5. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenz: z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe nach Planeintrag (Art. 6 Abs. 3BayBO)
- 6. Firstrichtung bindend
- 7. SD, PD Satteldach, Pultdach, Dachneigung nach Maßgabe Planzeichnung, Dachüberstand bei Satteldach an Ortsgang und Traufe zwingend: zwischen 80 cm und 150 cm
Beim Südflügel Flurstück 126 wird zwingend festgesetzt, dass westseitig, also zum Flurstück 128 hin, kein Dachüberstand zulässig ist.
- 8. Zufahrt
- 9. WH 6,75 m max. Wandhöhe, z.B. 6,75m gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO; Die Wandhöhe wird ermittelt zwischen Schnittpunkt OK Fußpfette und fertigem Fußboden des Erdgeschosses.
OK FFB_{EG} ≤ 867,0 üNN .

Beim Südflügel Flurstück 126 wird die Höhe der Außenwand auf 5,10 m begrenzt. (siehe hierzu den beigefügten Schnitt A - A);
- 10. Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 11. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich / Mischfläche)
- 12. zu pflanzender großkroniger / kleinkroniger heimischer Laubbaum

- 13. Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden, z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasensteine, Schotterterrassen.
- 14. Aufschüttungen und Abgrabungen, z.B. zur Freilegung der Kellergeschosse, sind nicht zulässig. Unterkellerungen sind nur im Umfang der Baugrenzen zulässig.
- 15. Als Dachdeckungsmaterial sind zu verwenden:
- kleinformatige rote Dachsteine
- Blecheindeckungen in Bahnen, jedoch nicht glänzend, und
- traditionelle Legschindeldächer.
Für untergeordnete Bauteile, Firstoberichter, Schornsteine und dgl. sind Abweichungen zulässig.
- 16. Einfriedungen sind nur auf den Fl.Nrn. 124, 126 und 128, als max. 1,20 m hohe, naturbelassene Holzzäune zulässig, hier jedoch nicht zum Dorfplatz hin.
- 17. Freistehende Müll- und Werstoffboxen sind unzulässig. Die Aufstellung sonstiger Lagerbehälter wie Gasbehälter ist im Freien unzulässig.
- 18. Als Ausnahme sind Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einvernehmen mit der Gemeinde dann zulässig, wenn eine städtebaulich / gestalterisch qualitätvolle Lösung in der Hochbauplanung erreicht wird (z.B. Fl.Nr. 125 bzw. 120: Tiefgaragenabfahrt, Anordnung von Stellplatzflächen).
- 19. Balkone sind in Holz und in ortsüblicher Bauweise auszuführen.
- 20. Der auf dem Flurstück 126 gelegene Südflügel (siehe Schnittzeichnung A-A) sollte einen Mindestabstand von 1,0 m vom Grenzverlauf mit dem Flurstück 128 einhalten. Abweichend zu dieser Regelung wird der Abstand von 1 m auf die bestehende Außenwand des nachbarlichen Grenzgebäudes bezogen. Begründung: Der durch das Vermessungsamt neu festgestellte Grenzverlauf verläuft nicht geradlinig und liegt teilweise im Bestandsgebäude Dorfplatz 11.
- 21. Grünfläche mit Pflanzgebot
Grünfläche mit ortsüblicher Begrünung: überwiegend offene Grünbereiche mit Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern.

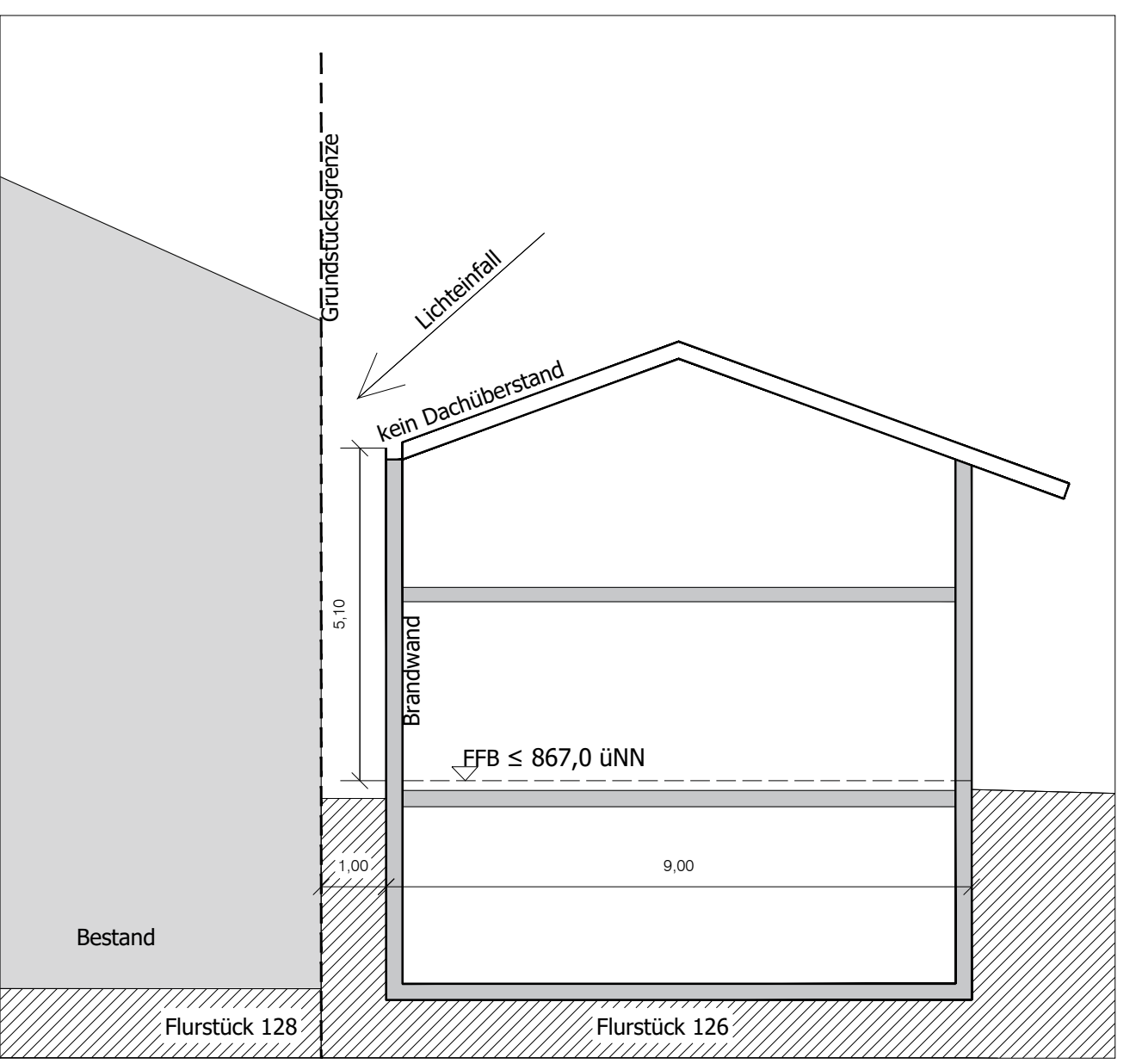
HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ersetzt in ihrem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan vollständig.
- 2. Die Abstandsflächen werden weder nach der Bayerischen Bauordnung noch der örtlichen Abstandsflächensatzung, sondern durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wie z.B. Umgrenzung der zulässigen Gebäudegrundflächen, der Wandhöhe und der Dachneigung definiert.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. bestehende Grundstücksgrenze
- 2. Maße in Metern, z.B. 5 m
- 3. bestehende Haupt- und Nebengebäude

SCHNITTZEICHNUNG A_A M 1 : 100
mit Darstellung des Grenzbereichs zwischen dem Südflügel des Flurstücks 128 und dem geplanten Gebäude auf dem Flurstück 126



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 28.04.2020
Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB	vom 14.05. bis 15.06.2020
Erneute öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB	vom 17.02. bis 19.03.2021
Satzungsbeschluss	am 15.04.2021
Wallgau, den	Bastian Eiter, 1. Bürgermeister
Erneute öffentliche Auslegung im Ergänzenden Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 18.09. bis 18.10.2023
Satzungsbeschluss	am 19.10.2023
Ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB	am
Die Neufassung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 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 die Neufassung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dorfplatz mit Umgebung" der Gemeinde Wallgau in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.	
Wallgau, den	Bastian Eiter, 1. Bürgermeister
Planverfasser :	Planung Kurz GbR, Kirchenstraße 54 c, 81675 München 089 48 950 315
Datum der Planfertigung :	19.10.2023 10.12.2019, geändert am 05.02.2021
NEUFASSUNG DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "DORFPLATZ MIT UMGEBUNG" DER GEMEINDE WALLGAU IM ERGÄNZENDEN VERFAHREN	

Bebauungsplan "Dorfplatz mit Umgebung" - 1. Änderung und Erweiterung

Gemeinde: Wallgau
Landkreis: Garmisch - Partenkirchen



Planfassung der 1. Änderung und Erweiterung vom 19.10.2023 nach Abschluss des Ergänzenden Verfahren

Maßstab: 1: 500

München, den 19.10.2023

Planung	KURZ GbR
Kirchenstraße 54 c 81675 München T 089 48 950 315 F 48 950 314 www.planung-kurz.de	Stadt-, Dorf- und Regionalplanung Projektsteuerung Moderation