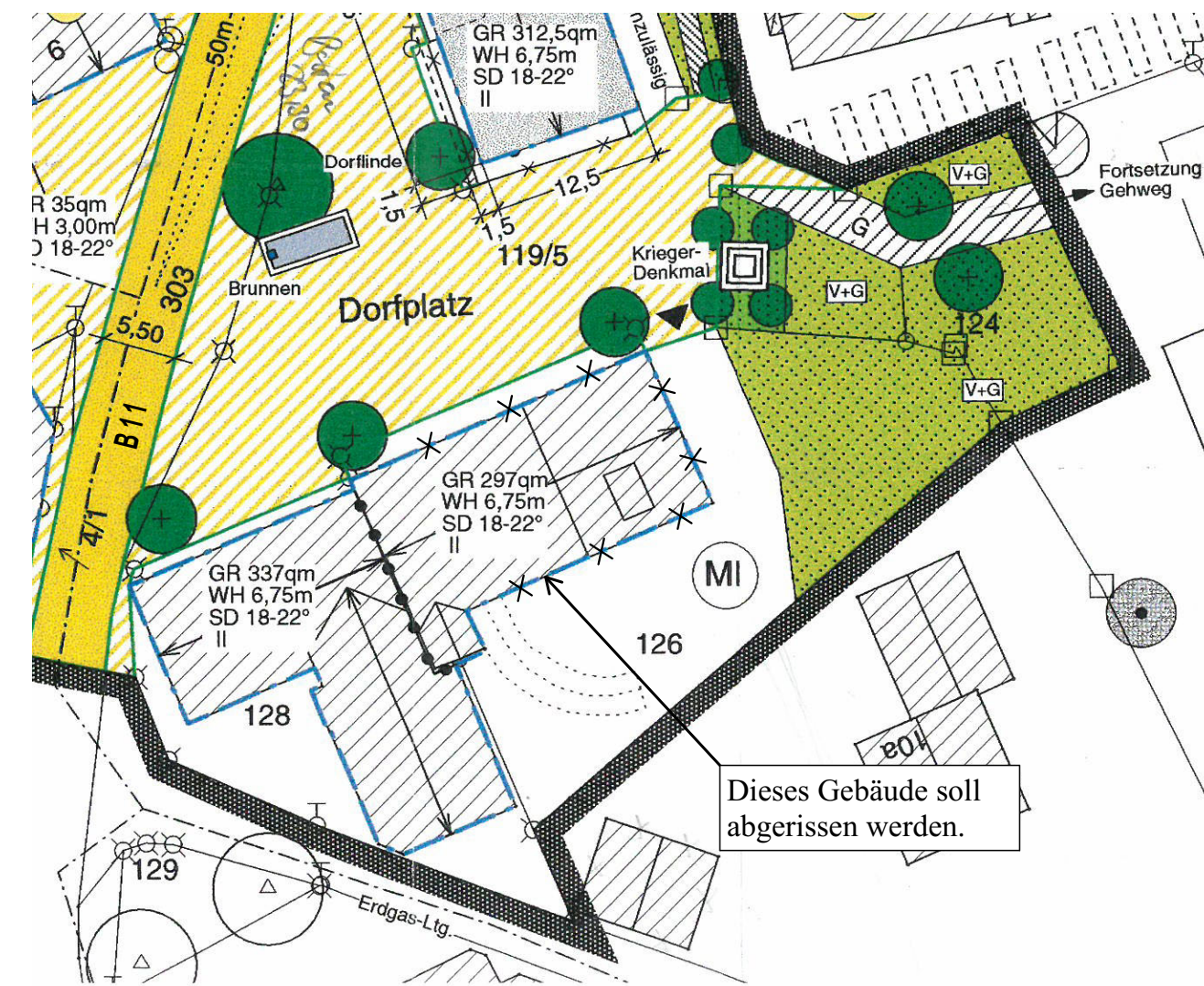
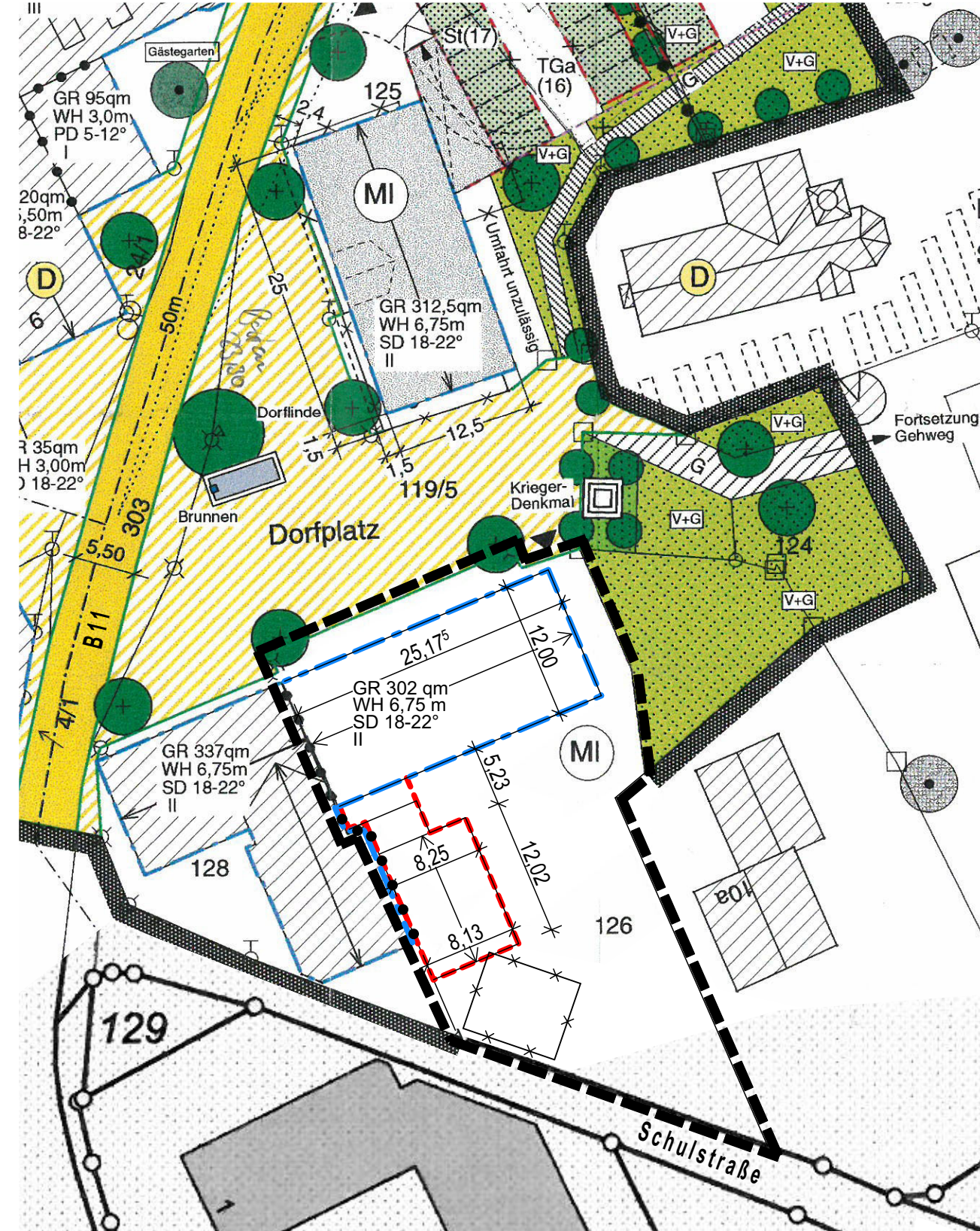


**1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
"DORFPLATZ MIT UMGEBUNG"
DER GEMEINDE WALLGAU**

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.



zum Vergleich:
Ausschnitt aus der bisherigen Planzeichnung M 1:500



NEUE PLANZEICHNUNG M 1:500

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT
auf der Basis des vom Architekturbüro R. Reiser, München
gefertigten ursprünglichen Bebauungsplans

- 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 Bebauungsplanes.
 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z.B. Gästegarten
 Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 312,5 qm
- 3. Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 312,5 qm
- 4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Gebäude unterschiedlicher Wandhöhe
- 5. Baugrenze
- 6. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 Flächen für Tiefgaragen
- 7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe nach Planeintrag (Art. 6 Abs. 3 BayBO)
- 8. Auf Fl.Nr. 125 ist beim „Ersatzbau“ als Ausnahme ein sich dem Hauptgebäude unterordnendes Quergiebel auf der nach Südwesten geeigneten Dachfläche dann zulässig, wenn eine einwandfreie Gestaltung und Einfügung in der nachfolgenden Hochbauplanung nachgewiesen wird. Sonstige Quergiebel / Zwerchiegel und ähnliche Bauteile sind unzulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Zulässig sind gläserne Firstoberlichter bis 1/3 der Gebäudelänge.
- 9. Firstrichtung bindend
- 10. Satteldach, Pultdach; Dachneigung nach Maßgabe Planzeichnung, Dachüberstand bei Satteldach an Ortsgang und Traufe zwingend: zwischen 80 cm - 150 cm
- 11. Stellplätze, Tiefgarage; sie sind nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig
- 12. Zufahrt
- 13. 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. Beim geplanten Gebäude auf Fl.Nr. 125 ist die Oberkante des fertigen Fußbodens in Anlehnung an den Bestand zu übernehmen.
- 14. Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 15. öffentliche Verkehrsfläche
- 16. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich / Mischfläche)
- 17. Geh- und Radweg
- 18. Flächen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Gemeinde Wallgau; § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Flächen mit Fahrrecht zugunsten Fl.Nr. 122, zusätzlich Gehrecht für die Allgemeinheit (Gemeinde Wallgau; § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 19. Pflanzbindungen
zu pflanzender großkroniger/ kleinkroniger heimischer Laubbaum (Abweichungen vom Standort zulässig); pro 200 qm sind mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen; Pflanzgrößen:
- großkronige Bäume St. Umf. 16 - 18 cm
- kleinkronige Bäume und Obstbäume St. Umf. 14 - 16 cm
- Sträucher v. Str. 60-100 cm
 zu erhaltende Bäume
 - 20. Private Grünflächen (Art. 91 Abs. 3 i.V. m. Abs.1Nr. 3 BayBO) mit Zweckbestimmung Verkehrs- und Gestaltungsgrün; bauliche Anlagen und Stellplätze sind unzulässig.
 Stellplatzflächen und Zufahrten; eine Versiegelung ist unzulässig
 - 21. Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, mit Zweckbestimmung Verkehrs- und Gestaltungsgrün
 - 22. Die nach den Festsetzungen vorhandenen und geplanten ortsbildprägenden Freiflächen und deren Ausstattung sind zu erhalten und zu pflegen; bei Pflanzausfall ist artgleich nachzupflanzen.
 - 23. Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden, z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasensteine, Schotterrassen.
 - 24. Aufschüttungen und Abgrabungen, z.B. zur Freilegung der Kellergeschosse, sind nicht zulässig. Unterkellerungen sind nur im Umfang der Baugrenzen bzw. der Flächen für Tiefgaragen zulässig.
 - 25. Als Dachdeckungsmaterial sind zu verwenden:
- kleinformige rote Dachsteine,
- Blechdeckungen in Bahnen, jedoch nicht glänzend, und
- traditionelle Legschindeldächer.
Für untergeordnete Bauteile, Firstoberlichter, Schornsteine und dgl.sind Abweichungen zulässig.
 - 26. 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.
 - 27. Freistehende Müll- und Wertstoffboxen sind unzulässig. Die Aufstellung sonstiger Lagerbehälter wie Gasbehälter ist im Freien unzulässig.
 - 28. Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
 - 29. Als Ausnahme sind Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einvernehmen mit der Gemeinde dann zulässig, wenn eine städtebaulich / gestalterisch qualitativere Lösung in der Hochbauplanung erreicht wird (z.B. Fl.Nr. 125 bzw. 120: Tiefgaragenabfahrt, Anordnung von Stellplatzflächen).
 - 30. Balkone sind in Holz und in ortsüblicher Bauweise auszuführen.
- C. Nachrichtliche Übernahmen**
- 1. Baudenkmal lt. Denkmalliste
- D. Hinweise durch Planzeichen**
- 1. bestehende Grundstücksgrenze
 - 2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - 3. Maße in Metern, z.B. 5 m
 - 4. bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - 5. vorgeschlagene Gebäude
 - 6. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 7. Baumbestand außerhalb Geltungsbereich/ vorgeschl. Bäume
 - 8. geplanter Dorfbrunnen
 - 9. abzubrechendes Gebäude
 - 10. Erdgas-Versorgungsleitung der ESB; die sicherheitstechnischen-, energie-rechtlichen- und betrieblichen Belange der ESB-eigenen Leitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss am
- Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB vom bis
gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss am
- Wallgau, den
Hansjörg Zahler, 1. Bürgermeister
- Ortsübliche Bekanntmachung am
gem. §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB
- Die 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 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
Hansjörg Zahler, 1. Bürgermeister

Planverfasser : Bernd Feldpausch, Dipl. Ing.
Hohenbreitenweg 5
82418 Seehausen am Staffelsee
Tel. 0173 / 832 57 60

Datum der Planfertigung : 10.12.2019

**1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
"DORFPLATZ MIT UMGEBUNG"
DER GEMEINDE WALLGAU**