PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund §2 Abs.1, sowie §§ 8, 9 , 10 u. 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 **Art der baulichen Nutzung**

Sondergebiet "Beherbergungsbetrieb", das der Erholung dient, nach §10 BauNVO

1.1 1) Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß den Festlegungen in der Planzeichnung und den Regelungen gemäß den Festsetzungen durch Text.
Zweckbestimmung: Beherbergungsbetrieb mit Ferienwohnungen.
Zulässig sind Ferienwohnungen, Rezeption / Lounge inklusive Küche für einen Frühstücksbetrieb und Personalräumlichkeiten, für die Anlage kann ein "Yoga-Haus" mit Sanitäreinrichtungen, Sauna und Schwimmpool errichtet werden.
Das Personalwohnen (Mitarbeiter-WG) dient dauerhaften Aufenthalten; dieses ist nur in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb zulässig.
Zudem darf einer der Ferienwohnungen dauerhaft als Betriebsleiterwohnung genutzt werden.
2) Unzulässig sind: ansonsten dauerhaft angelegte Aufenthalte in den Ferienwohnungen, unabhängig als Haupt- oder Nebenwohnsitz.

2.0 **Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)**

2.1 Die Mindestgrundstücksgröße für den Beherbergungsbetrieb mit Nebenanlagen beträgt 3.000 m²

2.2 vgl. Einschriebe im Plan

Grundfläche f. Hauptanlagen (ohne Dachüberstände) als Höchstgrenze:
_ Grundfläche 1 Hauptbaus GR_{HB} ≤ 200 m²
_ Grundfläche 2 GR_{HB} ≤ 100 m²
_ Grundfläche 3 GR_{HB} ≤ 60 m²
_ Grundfläche 4 GR_{HB} ≤ 115 m² und GR_{HB} ≤ 75 m²
(die Nutzung der GR Sort u. Schwimmen ist ausschließlich für sportliche Zwecke zulässig)

Gebäude / Bauwerke:
1 Hauptbaus m. Ferienwohnungen (Bestandsbau)
2 Nebenbaus "Gartenhaus" mit Ferienwg. oder Rezeption/Küche/Lounge (Best. Garage)
3 Nebenbaus "Gartenhaus" mit Ferienwg. oder Rezeption/Fühstücksraum (Best. Garage)
4 Nebenbaus für Sport mit Sanitärreinrichtung u. Pool (Neubau)

Zusätzlich zur Grundfläche der Hauptanlagen dürfen Terrassen diese um 35 % überschreiten.

2.3 (Diese max. Überschreitung bezieht sich auf sämtliche bauliche Anlagen und muss nicht proportional zur Gebäudegröße verteilt werden.)

2.4 vgl. Einschriebe im Plan

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

sind nach den Festlegungen der Planzeichnung zulässig.
Darüber hinaus sind keine baulichen Nebenanlagen zulässig

2.5 vgl. Einschriebe im Plan

Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. WH ≤ 895,7m üNN
(as effekt. scnitt. Wandhöhe wird in der Systemschnitten angegeben)
Unterer Bezugspkt.: OK Fertigfußboden Hauptbaus (Maßangabe siehe Einschriebe im Plan)
beim Neubau: OK Fertigfußboden Yogahaus
Oberer Bezugspkt.: Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut lt. BayBO Art. 6 Abs. 4;

2.6 vgl. Einschriebe im Plan

Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. FH ≤ 9,0m
(bezogen auf OK_{FB}Hauptbaus)

2.7 max. 2 VG
D+D

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
(max.2 Vollgeschosse zulässig; Dachgeschosse (D) dürfen nicht als Vollgeschosse ausgebildet werden)

3.0 **Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 22 - 23 BauNVO)**

Baugrenze für Hauptgebäude: Die Abstandsfläche beträgt für Hauptgebäude 0,4 H; mind. jedoch 3,0 m

3.1 Einzelne Hauptnutzungen wie Terrassen und Hauszugänge können über das Baufenster hinausgehen. Dabei darf die max. zulässige Überschreitung (Pkt. 2.3) in der Summe nicht überschritten werden.

Dachbegrenzungslinie: Dachüberstände dürfen den Hauptbaukörper bis zur Dachbegrenzungslinie überragen, innerhalb dieser Dachbegrenzungslinie dürfen - max. 3-seit.- Balkone über die Baugrenze hervorstehen.

3.2 Begrenzung der Flächen für Garagen und Nebenanlagen. Vor den Außenwänden von diesen Nebenanlagen sind keine Abstandsflächen einzuhalten.

4.0 **Verkehrsflächen (§9 Abs. 1Nr. 11 BauGB)**

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 öffentliche Verkehrserschließung

4.3 private Park- und Erschließungszone und Bewegungsfläche für die Feuerwehr; diese sind im Umfang der Darstellungen der Planzeichnung zulässig.

5.0 **Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 u. 25 und Abs. 1(4) BauGB)**

5.1 Grünzonen, die von Bauzeug freizuhalten sind und unversiegelt bleiben müssen.
Zulässig sind Wege bis zu einer Breite von 1.50 m mit wasserdurchlässigen Belägen sowie Trockensteinbauten (keine Betonmauern) mit einer max. Höhe von 1,00 m. Die Fläche der Wege und Mauern darf dabei insgesamt max. 200 m² betragen.

5.2 Halblockersteinen durch Erhalt und Sodenandeckung; 1)-2)-malige Mahd pro Jahr (Juli/August) mit Beseitigung des Mähgutes, keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Lagerung von Materialien.
Erhalt artenreiches Grünland: 2-malige Mahd pro Jahr (nicht vor dem 15. Juni) mit Beseitigung des Mähgutes oder alternativ extensive Beweidung mit regelmäßiger Pflegemahd, keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Lagerung von Materialien.

5.3

5.4 Pflanzung großkroniger Einzelbaum (vom vorgesehenen Standort kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

5.5 Erhalt Bestandsbaum; Schutz gem. DIN 18920 während der Bauarbeiten

5.6 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

W Innerhalb Waldflächen sind forstliche Maßnahmen sind zulässig, sofern sie nicht dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

5.7 A1 - 3 Pflanzgebote

Pflanzung pflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pflege: natürliche Entwicklung, manuelle Beseitigung ggf. auftretender Neophyten, Brombeeren und standortgerechter Gehölze
A 2: Anlage eines Halblockersteinsatzes durch Mähgutübertragung aus geeigneten Flächen wie z. B. der zu erhaltenden Halblockersteinfläche
Pflege: 1)-(2)-malige Mahd pro Jahr (August/September) mit Beseitigung des Mähgutes, keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Lagerung von Materialien
A 3: Anlage einer artenarmen Extensivwiese durch Mähgutübertragung aus geeigneten Flächen wie z. B. der zu erhaltenden Halblockersteinfläche
Pflege: 1)-(2)-malige Mahd pro Jahr (August/September) mit Beseitigung des Mähgutes, keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Lagerung von Materialien
Die Maßnahme A 1 ist mit dem Forst abzustimmen.
Für die Maßnahmen A2 und A3 ist ein Rodungsantrag zu stellen.
Zur Anlage und Pflege der Ausgleichsflächen gelten die Präzisierungen im Umweltbericht.

5.8 begrünte unterbaute Flächen / Dachbegrünungen:
Flachdächer (0 - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
Eine Ausnahme bilden die überdachten Stellplätze/Lagerflächen. Da hier die gelagerten Boden des ausgebauten Halblockersteinsatzes eingebaut werden sollen, ist unter den Boden eine magere Substratschicht von mindestens 20 cm vorzusehen. Die Pflege erfolgt hier analog Punkt 5.2

6.0 **Sonstige Planzeichen**

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich

6.2 Firstrichtung (die Gebäude sind analog der OGS mit einem Satteldach auszuführen)

6.3 abzutragender Gebäudeteil bzw. Bauteil

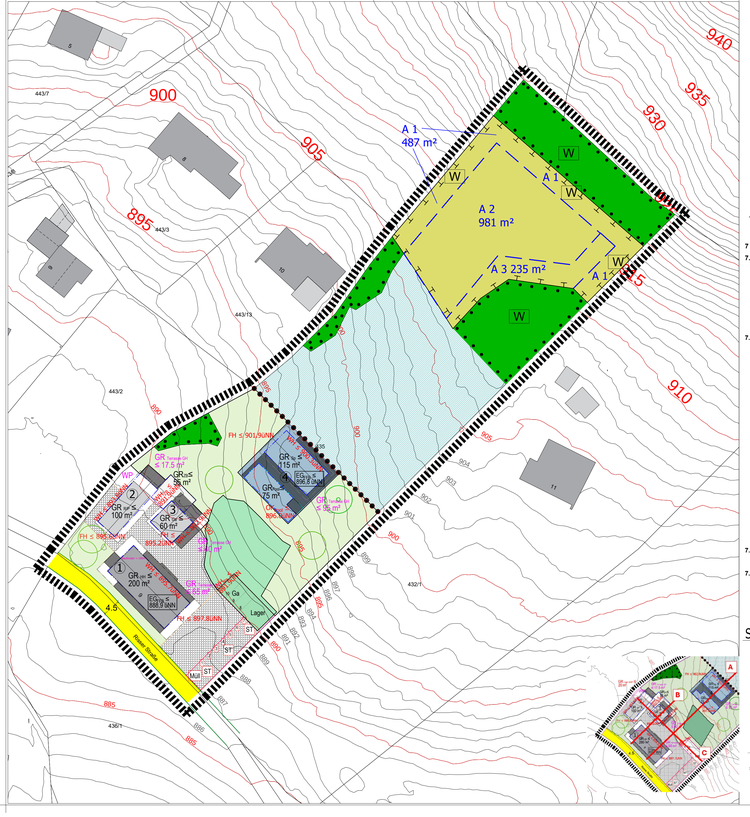
6.4 Maßangabe

6.5 Bestandsgebäude

6.6 Neubau (Yoghaus mit Poolanlage)

6.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: bebaubare Flächen zu Flächen für die Landwirtschaft und Wald mit Flächen für den Ausgleich.

Gebäude / Bauwerke:
1 Hauptbaus m. Ferienwohnungen (Bestandsbau)
2 Nebenbaus m. Rezeption / Lounge / Küche / MA-WG (Best. Stall)
3 Nebenbaus "Gartenhaus" mit Ferienwg. oder Rezeption/Fühstücksraum (Best. Garage)
4 Nebenbaus für Sport mit Sanitärreinrich. u. Pool (Neubau)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7 Grünordnung

7.1 Pflanzmaßnahmen

1) Gehölzpflanzungen sind nur innerhalb der Grünzonen (vgl. Pkt. 5.1) zulässig. Es gelten die Vorgaben aus der untenstehenden Artenliste (vgl. Pkt. 7.2). Die Pflanzung landschaftsfremd wirkender Züchtungen der unten aufgeführten Gehölze (bizarr wachsende und buntlaubige Arten, Säulen-, Hänge-, Trauer- u. Kugelformen) ist nicht zulässig.

2) Pflanzqualität: Einzelbaum, gem. S.4
Hochstamm 3xv. m.B., STU mind. 18-20 cm
Großkronige Arten gem. Liste 7.2 (Acer, Tilia)

7.2 Artenliste (Gehölze): Es sind nur gebietseigene (autochthone) Herkünfte zu verwenden.

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus silvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume, an Hohenlage von 900m ü.NN angepasste Sorten; vorzugsweise Hochstämme

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

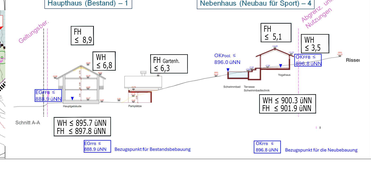
7.3 Bei Neupflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern bzw. durch Nachbarrecht zu berücksichtigen.

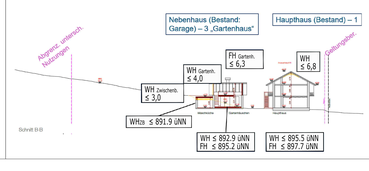
7.4 Gelände

1) Geländeanpassungen sind zur Herstellung der Baufelder und Erschließungsanlagen - mit einem Umgriff von 4,0 m zum Baufenster - zulässig.

2) Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Systemschnitte:





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. Art der baulichen Nutzung

8.1 Bestandsgebäude

In dem in der Planzeichnung als Bestandsgebäude gekennzeichneten Gebäuden ist ein Beherbergungsbetrieb mit 9 Ferienwohnungen und 1 Mitarbeiter-WG zulässig.
1 - Im Haupthaus (Bestandshaus) können insgesamt max. 8 Ferienwohnungen entstehen
2 - Im Nebenhaus (Best. Stall) kann im EG Rezeption, Lounge und Küche untergebracht werden und im DG eine Mitarbeiter-Wohngemeinschaft errichtet werden
3 - Im Nebenhaus (Best. Garage) kann eine Ferienwohnung im sog. Gartenhaus entstehen
4 - Im Nebenhaus 2 und 3 kann ein erdgeschossiger Verbindungsbau mit Nebenfunktionen errichtet werden.

8.2 Neubau (Yoghaus mit Poolanlage)

4 - In dem in der Planzeichnung als Neubau (Nebenhaus für Sport und Pool) gekennzeichneten Baugrenzen ist ein eingeschossiges Gebäude für sportliche Zwecke mit Sanitäranlagen und Ruhebereichen in Form von Terrassenanlagen zulässig.

Im südlichen Baufenster ist ausschließlich ein (bodengleicher) Poolbereich zulässig.

9. Gestaltung baul. Anlagen (Art. 81 BayBO)
Beim Bestandshaus ist eine Außentreppe innerhalb des Dachüberstandes zulässig.

9.1 Dachausführung
1) Quergiebel / Dachgauben: Quergiebel sind unzulässig / Gauben sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
2) Dachüberstände sind entsprechend der Festlegungen in den Planzeichnungen zulässig

9.2 Werbeanlagen
1) Werbeanlagen als eigene bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen auf Dachflächen und als Dachaufbauten sind unzulässig.
2) Sonstige Werbeanlagen wie Fahnen, Fahnenmasten, Lichtwerbung sind unzulässig.
3) Zulässig sind: zurückhaltende, unbeleuchtete oder nur indirekt beleuchtete Werbung oder aufgemalte Beschriftung bis zu einer Größe von 1,5 m²

10. Einfriedungen
Einfriedungen sind zulässig, sofern sie der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau entsprechen.

11. private Verkehrsflächen
Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflusswirkwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit min. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke oder gekieste Oberflächen.

12. Regenerative Energien
50 % des Primärenergiebedarfs muss mit regenerativen Energien erbracht werden.

13. Niederschlags- / Grundwasser
1) Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
2) Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
3) In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer ausnahmsweise (vgl. OGS in der jeweils gültigen Fassung) zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

H1 Niederschlagswasser

1) Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiVNiederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

2) Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

3) Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wurde mittels Sickertest (durchgeführt am 21.10.2025) nachgewiesen. Der Sickertest hat ergeben, dass eine dezentrale Versickerung möglich ist. Die geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers ist von Bauherrenseite darzulegen. Es darf zu keiner Verschärfung der bestehenden Situation kommen. Die Art der Behandlung des Oberflächenwassers und die Bemessung sind bezogen auf das konkrete Bauvorhaben im Eingabeplan nachzuweisen.

4) Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

H2 Grundwasser / Starkregenereignisse

1) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser o. Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollen grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht u. ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.)

2) Durch Baumaßnahmen und Geländeveränderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- und Unterlieger bzgl. des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

3) Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4) Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

H3 Fahrradabstellplätze

sind in ausreichender Anzahl, verkehrssicher und leicht zugänglich herzustellen.

H4 Beleuchtung, Tier- und Vogelschutz

Beleuchtung: Die Beleuchtung des Außenbereiches ist insektenfreundlich und nachtaktive Tiere schützend auszuführen und auf ein Minimum zu reduzieren. Es gelten für Lichtemissionen die Vorgaben der Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BayStrWG. Lichtemissionen können durch folgende Maßnahmen reduziert werden und die notwendige Beleuchtung insektenfreundlich und nachtaktive Tiere schützend gestaltet werden:
- Einsatz von Bewegungsmeldern: Abschaltung, wenn die Wege nicht genutzt werden
- Lenkung des Lichts auf die zu beleuchtenden Flächen, Abstrahlung nach oben vermindern
- Lichtfarbe mit möglichst geringem Blauanteil: 2700 – 3000 K
- Die Wärmeentwicklung am Leuchtmittel stellt eine direkte Gefahr für Insekten dar. Es sollen deshalb geschlossene Lampengehäuse verwendet werden.
- Die Beleuchtung des Außenbereiches zu reinen Dekorationszwecken ist unzulässig.

Vogelschutz: Glasflächen über 4 m² sind mit geeigneten Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern (heimische Vogelarten sind gem. § 44 BNatSchG vor Beeinträchtigungen zu schützen). Geeignete Maßnahmen können Markierungen sein (einzelne Greifvogel-Silhouetten sind nicht ausreichend), die Gliederung mit Sprossen oder die Verwendung von Vogelschutzglas (https://www.ifu.bayern.de/natur/vogelschutz/vogelschlag/index.htm).
Tierschutz: Fensterschächte sind mit insektensicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen.

H5 Flächen für die Feuerwehr

sind auf dem Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen usw.) in ausreichender Dimensionierung vorzusehen. Dabei sind mind. die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" einzuhalten.

H6 Duldung landwirtschaftlicher Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten.
Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

H7 Grenzabstände von Pflanzen /landwirtschaftlichen Grundstücken

Hinsichtlich möglicher Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und 48 AGBGB hingewiesen.

Das Aussamen von Schadpflanzen ist zu verhindern.

Gehölze, die höher als 2.0 m werden, müssen mind. 4,0 m von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entfernt gepflanzt werden.

Für eine der Gehölz- bzw. Baumart entsprechende Entwicklung der Wuchsform bzw. der Krone sollte dauerhaft durch fachgerechte Pflege gesorgt werden. Insbesondere Rückschnitte sollen fachgerecht ausgeführt werden.

H8 Pflanzmaterial

Grundsätzlich ist gebietseigenes Pflanzenmaterial zu verwenden.

H9 Bodendenkmäler

Eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das BLfD oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

H10 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarung erbracht.

H11 Artenschutz

Bei allen Arbeiten an bestehenden Gebäuden, ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt werden. Das bezieht sich im vorliegenden Fall insbesondere auf die Tiergruppen der Fledermäuse und der gebäudebrütenden Vögel.

Um Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine Kartierung von Gebäudebrütern und Fledermäusen an den abzureißenden Gebäuden durchzuführen.

Vor grundlegenden Gebäudesanierungen ist sicherzustellen, dass diese nicht als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte von Fledermäusen dienen. Ggf. sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen festzulegen. Eine Entfernung von Gehölzen ist aus Gründen des Vorgel- und Fledermausschutzes nur in der kalten Jahreszeit zwischen 01.10. und 28.02. zulässig.

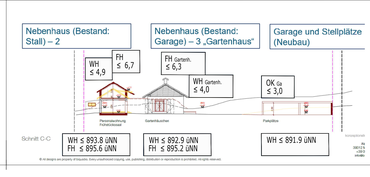
H12 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Darzustellen sind:

- Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze, Hauszugang) u. deren Oberflächenbefestigungen
- Art und Umfang der Bepflanzung / Begrünung
- Höhenentwicklung des Geländes in Bestand und Planung

H13 Altlasten und Bodenschutz

1) Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay- BodSchG).
2) Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
3) Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
4) Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.
5) Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.
6) Die Verwertung von Überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).
7) Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
8) Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
9) Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.



Nachrichtliche Übernahme:

N1 Satzung der Gemeinde Wallgau
1) Ortsgestaltungssatzung Wallgau
2) Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion
sind im Bereich des Bebauungsplanes "Risser Strasse" gültig.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss: ___.___202_
2. Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: ___.___202_
3. Bekanntmachung FZ Öffent. Auslegung : ___.___202_
4. Frühzeitige Beteiligung : ___.___202_ – ___.___202_
5. Beteiligung der Träger öffentl. Belange : ___.___202_
6. Abwägungsbeschlüsse : ___.___202_
7. Bekanntmachung Auslegung: ___.___202_
8. Öffentl. Auslegung : ___.___202_ – ___.___202_
9. Beteiligung der Träger öffentl. Belange : ___.___202_
10. Abwägungsbeschlüsse: ___.___202_
11. Satzungsbeschluss: ___.___202_

Wallgau, den ___.___202_ Florian Holzer (1. Bürgermeister)

Siegel

1. Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ___.___202_

Der Bebauungsplan 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 der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Wallgau, den ___.___202_ Florian Holzer (1. Bürgermeister)

Siegel

BEBAUUNGSPLAN

"Risser Strasse"

N

PLANFASSUNG

GEMEINDE: WALLGAU
KREIS: GARMISCH - PARTENKIRCHEN
REG.-BEZIRK: OBERERBAYERN

Gemeinde Wallgau

PLANVERFASSER:

Planung KURZ GbR
Kirchenstraße 54c, 81675 München
Tel 089 48 950 315 Fax 48 950 314
eMail: mailbox@planung-kurz.de

UWE SCHMIDT
Am Sandhügel 4, 94526 Metten
Tel.: 0991 / 320 96 63
eMail: info@planung-uwe-schmidt.de

M 1 : 500 DATUM: 26.03.2026