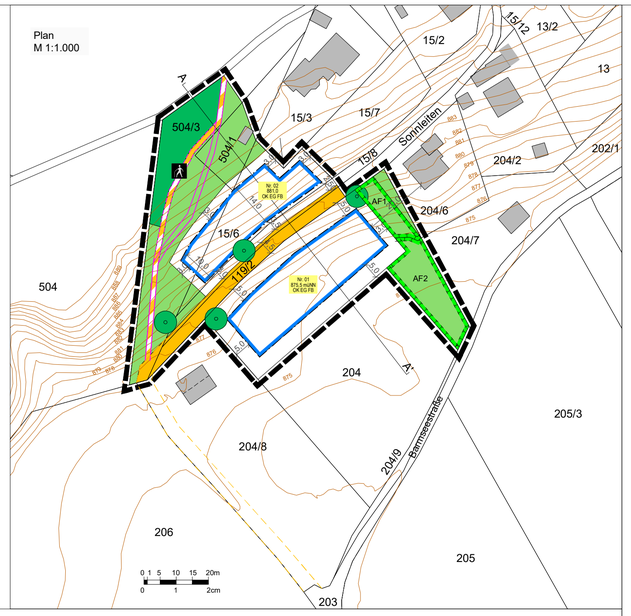
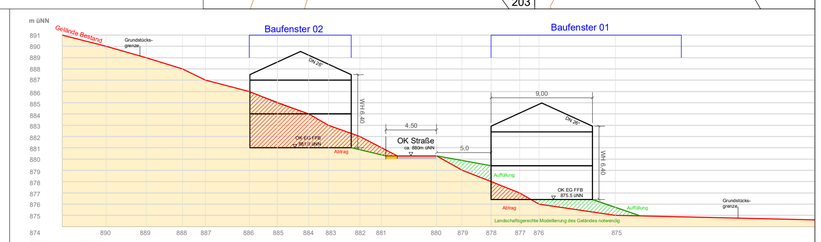
Plan
M 1:1.000





Schnitt A- A'
ohne Maßstab

3.3 **Wald:** Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Waldfläche mit Waldrandbereichen durch die Anlage und Entwicklung eines gestuften Waldrandes auf einer Breite von 15 Metern aus Sträuchern und Bäumen (Heister) 2. Ordnung (laut Liste Nr. 3.4 (2) und (3). Alle Fichten und Bäume 1.Ordnung sind innerhalb dieser Zone im Zuge des Bestandumbaus unter Wahrung der Waldeigenschaft zu entnehmen. Außerdem sind die Kronen der Laubbäume auf Totholz zu prüfen. Die festgesetzten Maßnahmen werden einmalig vor Errichtung der Gebäude durch den Vorhabensträger durchgeführt.

3.4 **Pflanzlisten** mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten: Für Grünflächen sowie für Baumpflanzungen im privaten Bereich sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (mit Angabe der Mindestqualität).

(1) Bäume I. Ordnung (Hochstamm 2xv.o.B.StU 10-12)		*(2) Bäume II. Ordnung (Hochstamm 2xv.o.B.StU 10-12)*	
Acer platanoides	*Spitz-Ahorn*	*Acer campestre*	*Feldahorn*
Acer pseudoplatanus	*Berg- Ahorn*	*Carpinus betulus i. S.*	*Hainbuche*
Quercus robur	*Eiche*	*Prunus avium*	*Kirsche*
Tilia cordata	*Winter- Linde*	*Sorbus aucuparia*	*Eberesche*

(3) Empfohlene Sträucher (Heister H 125/150)			
Amelanchier ovalis	*Felsenbirne*	*Cornus sanguinea*	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Haselnuss*	*Crataegus monogyna*	*Eingriffliger Weißdorn*
Crataegus laevigata	*Zweigriffliger Weißdorn*	*Prunus spinosa*	*Schlehe*
Ribes alpinum	*Alpen-Johannisbeere*	*Rosa canina*	*Hundsrose*
Rosa arvensis	*Feldrose*	*Salix caprea*	*Sal-Weide*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*	*Taxus baccata*	*Gemeine Eibe*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*		

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildobst, Wildsträuchern und Wildrosen.

3.5 Die **unbebauten Flächen** des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baugrenzen), die nicht als Terrassen- oder Wegeflächen, sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind **pro 250 m² Grundstücksfläche**
- mindestens 1 Laubbaum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume (Qualität Hoch- oder Halbstamm) sowie
- mindestens 3 Sträucher (Qualität Heister) aus den Listen der Ziffer 3.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.6 Der **Versiegelung** des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

3.7 Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder -arme **Kies- oder Splittbeete** unzulässig. Struktur- und florenreiche Steingartenanlagen (z.B. Alpinum) sind von der Festsetzung nicht betroffen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Artenschutzrechtliche Belange:

4.1.1 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Lampen sowie als Außenbeleuchtung an Gebäuden zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben, d. h. warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1800 bis max. 3000 Kelvin. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können. Eine durchgehende nächtliche Beleuchtung ist unzulässig ist. Sollte nachts eine Beleuchtung Fällen nötig sein, sind dafür Bewegungsmelder zu installieren.

4.1.2 **Gehölzfällungen** sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

4.1.3 Größere Glasflächen sind mit Vorkehrungen zur Verminderung der Vogelschlaggefahr auszustatten (z. B. Sprossen, Kennzeichnung mit Klebepunkten, Vogelschutzglas (z.B. halbtransparente Materialen, wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben (durch Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck)

4.1.4 Zäune sind ohne Sockel auszuführen; ferner ist ein Durchlass von 15 cm (Abstand Boden – Zaun) vorzusehen. Ein Zaun ohne Bodenabstand ist zulässig, wenn durch Öffnungen mit einer Höhe von min.15 cm und einer Breite von min. 30 cm mind. alle 3 m die Kleintierwanderung gewährleistet wird.

4.2 Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung

4.2.1 Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen auf Teilflächen des privaten Ökokontos ‚Mangold' zugeordnet. Näheres erläutert die Begründung mit Umweltbericht.

9. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregenereignissen:
1) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder 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 sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und 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 Elementarversicherung wird empfohlen.

10. Abwasser: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

11. Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung.

12. Geplante Straßenführung/ Parzellierung der Anbindung/ Weiterführung Sonnleiten an die Barmseestraße.

13. Bestand und geplante Verlagerung örtlicher Wanderweg

14. Geogefahren: Im Plangebiet bestehen laut Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren im Extremfalle eine mögliche Gefährdung durch Hangabbrüche bei Starkregen. Bei der Gebäudeplanung sind geeignete konstruktive Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Sonnleiten", Gemeinde Wallgau

Präambel
Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Wallgau diesen Bebauungsplan als **Satzung.**

Maßgebend für den **Geltungsbereich** des Bebauungsplans ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Sonnleiten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung am ..... über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gefasst.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

6. Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit von ..... bis .....stattgefunden.

7. Abwägung: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.

8. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Wallgau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wallgau, den .....

Bastian Eiter
Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt

Wallgau, den .....

Bastian Eiter
Erster Bürgermeister

10. Öffentliche Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Wallgau, den .....

Bastian Eiter
Erster Bürgermeister

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Der Geltungsbereich wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach Abs. 2 Pkt. 1 u. 2:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften, sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
Ausnahmsweise können zugelassen werden nach Abs. 3 Pkt. 1 u. 2 (BauNVO):
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nicht zulässig bzw. auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
-Anlagen für Verwaltungen
-Gartenbaubetriebe
-Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks beträgt **0,20.** Die zulässige Grundfläche darf wie folgt überschritten werden:
a. für die Errichtung von Terrassen und Bauteile wie eingeschossige Erker, Balkone, Außentreppen (auch solche, die nach Art. 6 Abs. 6 BayBO untergeordnet sind) darf die GRZ um 25% überschritten werden.
b. für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut bis zu 80%.

1.2.2 Für ein Einzelgebäude darf eine GR (Grundfläche) von 190 m² nicht überschritten werden.

1.2.3 Die maximal zulässige traufseitige, **seitliche Wandhöhe (WH) 6,40 m.** Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FB) im Erdgeschoss (EG) auf der Talseite bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Fusspfette.
Die OK EG FB ist so zu situieren, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen in m üNN um nicht mehr als 30cm überschritten werden.

Nr 01
875,5 müNN
OK EG FB

Nummerierung des Baufensters
Bezugshöhe für die OK EG FB in müNN

1.2.4 Es sind maximal **zwei Vollgeschosse** zulässig.

1.2.5 **Abstandsflächen:** Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandstiefe der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung

1.2.6 Die **Mindestgröße** für Baugrundstücke beträgt 600 m².

1.2.7 Die maßgebliche Grundstücksfläche für die GR-Ermittlung betrifft die Flächen innerhalb der einzelnen Grundstücke, die nicht mit Geh- und Fahrtrechten bzw. Verkehrsflächen oder Grünflächen überlagert sind.

1.3 Baugrenzen, Bauweise, Gestaltungsvorschriften

1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze)
Die unter 1.2.1 a. genannten Bauteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, sofern sie untergeordnet sind und keine eigenständige Wohn- und Aufenthaltsqualität begründen.

1.3.2 30 Verbindliche Maße, Angabe in Meter

1.3.3 Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3.4 Es gelten die Gestaltungsfestsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung.

2. Verkehrsflächen

2.1 öffentliche Verkehrsfläche
Innerhalb des Straßenprofils sind im Zuge der Erschließungsplanung straßenbegleitende Entwässerungsgräben des auf der Straße anfallenden Regenwassers unterzubringen.

2.2 öffentliche Verkehrsfläche - Wanderweg

2.3 Der Abschnitt des entfallenden Wanderweges ist zu entsiegeln und als private Grünfläche gemäß Ziffer 3.1 zu entwickeln.

3. Grünordnung

3.1 **Private Grünfläche**: Entwicklung und Pflege von extensiven Wiesenflächen: einschürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts, in den ersten 2 Jahren ab dem 1. Juli, danach ab dem 1.8.
Jegliche bauliche, auch genehmigungsfreie Anlagen sind unzulässig.

3.2 **Heimischer Laubbaum** zu pflanzen

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

5.1 Veränderungen der Geländeoberfläche in sind nur in dem für das Bauvorhaben technisch erforderlichen Umfang zulässig. Die Anpassung hat unter Berücksichtigung der Nachbargrundstücke und der Erschließung zu erfolgen. Höhensprünge sind durch Böschungen (max. Neigung 1:1,5) oder Stützmauern aus Naturstein, Flussbausteinen oder Gabionen mit Flusskiesel auszugleichen. Stützmauern ab 1,50 m Höhe sind durch einen horizontalen Versatz von mind. 0,80 m zu gliedern und zu begrünen.

6. Niederschlagswasser

6.1 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 NWFreiV/Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

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

6.3 Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wurde für Baufeld 01 mittels Sickertest (durchgeführt am 22.4.2025 durch Josef Simon) nachgewiesen. Der Sickertest hat ergeben, dass eine dezentrale Versickerung möglich ist.
Im Bereich von Baufeld 02 ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten von ungünstigen Versickerungsbedingungen auszugehen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über eine Einbindung in das bestehende Entwässerungssystem entlang der Straße Sonnleiten.
Für beide Baufelder ist die geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers 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.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 **Ausgleichsfläche für Eingriffe in Baufeld 01:**
Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.
Ziel ist die Entwicklung standortgerechter, artenreicher Extensivgrünlandflächen unterschiedlicher Ausprägung.
In Teilbereich AF1 ist Magerrasen, in Teilbereich AF2 artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (Mahd mit Abfuhr des Mahdguts, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel).
Näheres regelt die Begründung mit Umweltbericht.

7.2 **Ausgleichsfläche für Eingriffe in Baufeld 02:** Die erforderlichen Wertpunkte von 3.304 werden über Abbuchung aus dem „Privaten Ökokonto Mangold" gemäß „Kauf- und Dienstleistungsvertrag- Veräußerung von Wertpunkten" bereitgestellt.

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen **Geltungsbereiches** des Bebauungsplans

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. 204 Auszug aus der Digitalen Flurkarte mit Angabe von Flurgrenzen /-nummern sowie des Gebäudebestands

2. Höhenlinien, digitales Geländemodell

3. Für die Bemessung der Anzahl der Stellplätze sind die Stellplatzvorgaben der BayBO in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

4. Bodendenkmäler: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

5. Vorsorgender Bodenschutz: Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. 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.

6. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Garmisch- Partenkirchen, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7. Immissionen aus der Landwirtschaft: Mögliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

8. Versorgungsleitungen: In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten.

Gemeinde Wallgau
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungplanung "Sonnleiten"

für die Grundstücke Fl.Nrn. 204 (Teilfläche) und 15/6 (Teilfläche), 504/1 (Teilfläche) und 504/3, Gemarkung Wallgau

ENTWURF

Gemeinde Wallgau
Mittenwalder Straße 8
82499 Wallgau

Planung Städtebau und Grünordnung:
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK

Bearbeitung: Prof.em.Dr.Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

Bad Kohlgrub, den 18.12.2025

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 17.07.2025
geändert: 18.12.2025

N

Maßstab 1 : 1.000
Koordinatensystem UTM 32
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen

0 1 5 10 15 20m
0 1 2cm

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Gehmweg 1
D-82433 Bad Kohlgrub
Tel. ++49 (0) 8845 75 72 630

office@agl-gmbh.com
www.agl-gmbh.com