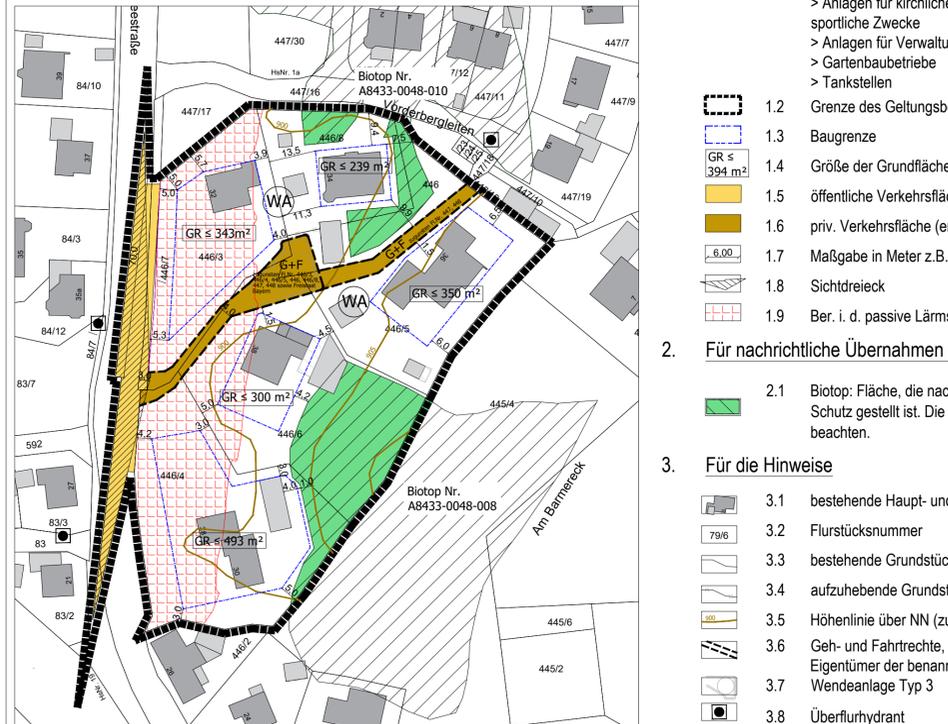


**Bebauungsplan Nr. 21 "Östliche Walchenseestraße"**  
 Gemeinde: Wallgau, Landkreis: Garmisch - Partenkirchen

Präambel:  
 Die Gemeinde Wallgau erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaurländemobilisierungsG vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaurländemobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 den Bebauungsplan "Östliche Walchenseestraße", bestehend aus Zeichnungs- und Textteil als **S a t z u n g**, bestehend aus Zeichnungs- und Textteil als **S a t z u n g**. Die Neuauflistung betrifft den als Geltungsbereich abgegrenzten Bereich. Der ursprüngliche Bebauungs- und Baulinienplan wird für diesen Bereich ersetzt.

Bestandteil dieser Satzung sind folgende örtliche Satzungen:  
 1. Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung  
 2. Satzung über abweichende Maße der Abstandstiefe (Abstandflächensatzung) in der jeweils gültigen Fassung



- 1.2 Grenze des Geltungsbereichs
- 1.3 Baugrenze
- 1.4 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR)
- 1.5 öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
- 1.6 priv. Verkehrsfläche (entspr. Zufahrt u. Bewegungsfläche d. Feuerwehr)
- 1.7 Maßgabe in Meter z.B. 6,00 m
- 1.8 Sichtdreieck
- 1.9 Ber. i. d. passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind (vgl. Pkt. 2)

**2. Für nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 Bau GB)**

- 2.1 Biotop: Fläche, die nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG unter Schutz gestellt ist. Die einschlägigen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

**3. Für die Hinweise**

- 3.1 bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 3.2 Flurstücksnummer
- 3.3 bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.4 aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3.5 Höhenlinie über NN (zur Maßentnahme nicht geeignet)
- 3.6 Geh- und Fahrrechte, lt. Einschriebe im Plan zugunsten der jeweiligen Eigentümer der benannten Fl.Nr.m..
- 3.7 Wendeanlage Typ 3
- 3.8 Überflurhydrant

**ÖSTLICHE WALCHENSEESTRASSE**  
 Zeichenerklärung der Planzeichnung:

**1. Für die Festsetzungen**

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 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 vgl. Abs. 3 Pkt. 1 u. 2:  
 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 Grenze des Geltungsbereichs
- 1.3 Baugrenze
- 1.4 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR)
- 1.5 öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
- 1.6 priv. Verkehrsfläche (entspr. Zufahrt u. Bewegungsfläche d. Feuerwehr)
- 1.7 Maßgabe in Meter z.B. 6,00 m
- 1.8 Sichtdreieck
- 1.9 Ber. i. d. passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind (vgl. Pkt. 2)

**2. Für nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 Bau GB)**

- 2.1 Biotop: Fläche, die nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG unter Schutz gestellt ist. Die einschlägigen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

**3. Für die Hinweise**

- 3.1 bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 3.2 Flurstücksnummer
- 3.3 bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.4 aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3.5 Höhenlinie über NN (zur Maßentnahme nicht geeignet)
- 3.6 Geh- und Fahrrechte, lt. Einschriebe im Plan zugunsten der jeweiligen Eigentümer der benannten Fl.Nr.m..
- 3.7 Wendeanlage Typ 3
- 3.8 Überflurhydrant

**Festsetzungen durch Text**

- 4. **Bauweise**  
 4.1 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- 4.2 Abstandflächen: Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandstiefe der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung
- 5. **Maß der Nutzung**  
 5.1 Für die jeweiligen Baufelder wird die maximal zulässige Grundfläche (GR) aller Hauptgebäude durch Einschriebe im Plan festgesetzt.  
 Hauptnutzung: Die zulässige GR ist analog einer max. GRZ von 0,2 festgesetzt. Bauteile wie Erker, Balkone (auch solche, die nach Art. 6 Abs. 6 BayBO untergeordnet sind) oder ausragende Obergeschosse dürfen diese GR um 25% überschreiten. Für ein Einzelgebäude darf eine GR (Grundfläche) von 250 m² nicht überschritten werden. Nebenanlagen nach §19 Abs.4 BauNVO:  
 Nebenanlagen gem. §19 Abs. 4 dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, jedoch nicht innerhalb von Biotopflächen.  
 Diese Nebenanlagen dürfen die zulässige GR um 80% überschreiten (z.B. GR Hauptnutzung = 300 m² + 25% = 375m², d.h. Nebenanlagen dürfen 375 m² \* 80 % = 300 m² erreichen).  
 Maßgeblich für die Berechnung der GR ist die anrechenbare Grundstücksfläche.  
 5.3 Die talseitige Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis Schnittpunkt Wand / Dachhaut darf im Mittel 6,40 m betragen.  
 5.4 Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.  
 5.5 Die maßgebliche Grundstücksfläche für die GR-Ermittlung betrifft die Flächen innerhalb der einzelnen Grundstücke, die nicht mit Geh- und Fahrrechten bzw. Verkehrsflächen oder Biotopflächen überlagert sind. Ansonsten gelten die gesetzlichen Regelungen.
- 6. **Größe eines Baugrundstücks**  
 Mindestgröße eines Baugrundstücks muss 600 m² betragen.
- 7. **Stellplätze**  
 Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung.
- 8. **Gestaltung**  
 Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung.
- 9. **Gelände**  
 9.1 Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen z.B. für Hauseingänge oder Terrassen sind hangseitig ausnahmsweise zulässig, wenn sie hinsichtlich ihrer Höhe/Tiefe und Fläche von untergeordneter Bedeutung sind und müssen stets auf das geringst mögliche Maß beschränkt werden.  
 9.2 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.  
 9.3 Isolierte Abgrabungen, z.B. zur Belichtung eines Kellerraumes sind unzulässig.

\* GR Hauptnutzung = Hauptgebäude + 25% Überschreitung für z.B. Terrassen, Wintergärten, Balkone, Überdachungen, Eingang, etc.

- 9.4 Notwendige Stützmauern dürfen mit einer Höhe von max. 1,5 m als Natursteinmauern ausgeführt werden. Hinweis: Bei Bedarf einer größeren Abstützhöhe, können gestufte Mauern angelegt werden, wobei die sichtbare Höhe von einzelnen Mauerteilen 1,5 m nicht übersteigen darf
- 10. **Einfriedung, Hecken**  
 10.1 Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung.  
 10.2 Entlang von Verkehrsflächen dürfen keine geschlossenen Hecken ausgebildet werden.
- 11. **Bodenschutz**  
 Befestigte Flächen, wie Wege, offene Stellplätze und Zufahrten sind auf den unbedingten Bedarf zu beschränken. Ihre Oberflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. (z.B. großflächig Pflasterungen oder Kiesflächen)
- 12. **Passiver Lärmschutz**  
 Bau-Schall-Dämmmaß  
 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  und der Raumart mindestens folgendes Gesamtschalldämmmaß, mindestens jedoch  $R_{w,ges} = 30$  dB, erreichen:  
 - für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, etc.  $R_{w,ges} = L_a - 30$  dB  
 - für Büroräume und Ähnliches  $R_{w,ges} = L_a - 35$  dB  
 12.2 Grundrissorientierung und Lüftungsanlagen für die Baufelder Fl.Nm. 446/3 und 446/4  
 Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume über eine Fassade mit einer Immissionsbelastung  $\leq 59$  dB(A) tags bzw.  $\leq 49$  dB(A) nachts belüftet werden können und je Wohneinheit ein Außenbereich (Terrasse/Balkon) an der straßenabgewandten Fassade geschaffen wird. Der angegebene Immissionspegel nachts gilt für Schlaf- und Kinderzimmer. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:  
 a) der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) enthält - in den Vorbauten bzw. vor dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums darf der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts nicht überschritten werden - oder  
 b) vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubgänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleistetester Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 30$  dB(A) nachts nicht überschritten wird.  
 c) Falls nachweislich eine Maßnahme nach a. oder b. nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mittels einer fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden. Der Innenraumpegel der Lüftungseinrichtung in Aufenthaltsräumen von Tag / Nacht  $L_{p,innen} = 30$  dB(A) muss eingehalten werden. Nebenräume wie Dielen, Bäder, WC's, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

- 13. **Niederschlagswasser**  
 13.1 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 TRENÖG (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 NWFrei/Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENÖG (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.  
 13.2 Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränenanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.  
 13.3 Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickerstest oder mit einem Baugrundgutachten nachzuweisen. Die geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers ist von Bauherrensseite 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.
- 14. **Biotopflächen**  
 14.1 Sofern bei Baumaßnahmen in Flächen mit Magerrasenvegetation eingegriffen wird (z.B. durch Abgrabungen) ist der Oberboden bzw. die Humusschicht zuerst abzutragen und gesondert zu lagern. Anschließend ist der Oberboden wieder aufzutragen. Dabei sind, sofern möglich, die Soden zu verpflanzen, oder es ist die mit Oberboden abgedeckte Fläche mit Mähgut der angrenzenden Biotopfläche zu begrünen.  
 14.2 Es darf nur der vor Ort anfallende Oberboden verwendet werden. Das Einbringen von fremdem Bodenmaterial im (Grenz-)Bereich des Biotops ist unzulässig.

- 15. **Textliche Hinweise**  
 15.1 Der Meldepflicht nach BayDSchG Art. 8 Abs. 1-2 ist ggü. dem BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern nachzukommen.  
 15.2 Starkregeneignisse:  
 1) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregeneignissen 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 sollten grundsätzlich in hochwasserseichere 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 Elementarversicherung wird empfohlen.  
 15.3 Duldung landwirtschaftlicher Emissionen:  
 Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen selbst bei ordnungsgerechter 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.  
 15.4 Altlasten und Bodenschutz:  
 15.4.1 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). Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungs-freien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungs-freien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.  
 15.4.3 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. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.  
 15.4.4 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.  
 15.4.5 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.  
 15.4.6 Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

- 15.5 Immissionsschutz  
 Die Schalltechnische Untersuchung (von C. Hentschel Consult), Projekt-Nr. 2413-2021 A SU V01 vom 30.11.2021 ist Bestandteil des Bebauungsplans.  
 15.5.1 Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen 12.1 abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße nachgewiesen werden.  
 15.5.2 Die Festsetzungen 12.2 betreffen die Westfassaden bis zu einem Abstand zur Fahrbahnmitte der B 11 von ca. 27 m tagsüber und ca. 15 m nachts, sowie die Nord- und Südfassaden tagsüber bis zu einem Abstand von ca. 17 m zur Fahrbahnmitte der B11.  
 15.5.3 Außenliegende Klima- und Heizgeräte oder Lüftungsanlagen: Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten.  
 15.6 Private Verkehrsfläche:  
 Es wird empfohlen die private Verkehrsfläche als eigene Flurnummer herauszumessen und in Gemeinschaftseigentum zu überführen. Dadurch würden die privaten Baugrundstücke von Geh- und Fahrrechten entlastet werden.

Baulinienplan aus dem Jahr 1958

Bereich für den B-Plan Nr. 21

**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss:	22.07.2021
2. Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	29.07.2021
3. Bekanntmachung FZ Öffent. Auslegung :	29.07.2021 – 06.09.2021
4. Frühzeitige Beteiligung :	05.08.2021 – 06.09.2021
5. Beteiligung der Träger öffentl. Belange :	28.07.2021
6. Abwägungsbeschlüsse :	22.09.2021
7. Bekanntmachung Auslegung:	22.12.2021
8. Öffentl. Auslegung :	30.12.2021 – 31.01.2022
9. Beteiligung der Träger öffentl. Belange :	22.12.2021
10. Abwägungsbeschlüsse:	03.03.2022
11. Satzungsbeschluss:	03.03.2022

Wallgau, den 14.03.2022

Bastian Eiter (1. Bürgermeister)

Siegel

1. Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 14.03.2022

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 14.03.2022

Bastian Eiter (1. Bürgermeister)

Siegel

**Bebauungsplan Nr. 21**  
**"östliche Walchenseestraße"**  
 Gemeinde: Wallgau  
 Landkreis: Garmisch - Partenkirchen

**Gemeinde Wallgau**

Planfassung

Maßstab: 1:1.000

München, den 03.03.2022

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 Projektleitung Moderation