



## 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

- Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Sonnleiten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 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.
- 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.
- Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 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.
- Abwägung: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.
- 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

### Ausgefertigt

Wallgau, den .....

Bastian Eiter  
Erster Bürgermeister

- 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  
Ausnahmeweise können zugelassen werden nach Abs. 3 Pkt. 1 u. 2 (BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungswesens,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig bzw. auch ausnahmeweise 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:
- 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.
  - 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 m<sup>2</sup> 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 Fussplatte.

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.

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 m<sup>2</sup>.

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 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.

#### 3. Grünordnung

- 3.1 **Private Grünfläche:** Entwicklung und Pflege von extensiven Wiesenflächen; einschürgige 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

### 6. Niederschlagswasser

- 6.1 Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbewirtschaftungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeinebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENGO (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 TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

6.2 Anlagen und Entwässerungsanlagen 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. 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 Eingabefeld nachzuweisen.

### 7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### Hinweise durch Planzeichen und Text

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

5. Vorsorgegut-Bodenutzung: 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 (Mittelungspflicht 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 entschädigungsfrei 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 Bauherm selbstständig zu erkunden; die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzbstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabellachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzigen Bäumen freizuhalten.

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 Schichtwasser bzw. stark schwankenden Grundwassersständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkerle sollten grundsätzlich in hochwasserreicher Bauweise ausgeführt werden (Keller wassererdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lüftschächte, Zugänge, Installationsführungen, etc.) 2) Durch Baumaßnahmen und Geländeänderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- und Unterlieger bzgl. des Wasseraufusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

10. Abwasser: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung