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

1.1 **GE** — **Gewerbegebiet**
Zulässig sind
1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2) Büro- und Verwaltungsgebäude
3) Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden
1) max. 1 Wohnung pro eigenständigem Grundstück zulässig - für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Der Wohnteil ist nicht als freistehendes Haus zulässig, sondern kann nur im 1. OG bzw. DG integriert werden. Wohnräume im EG ausgeschlossen
2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.3 Unzulässig sind
1) Vergnügungsstätten
2) Tankstellen; abweichend können diese ausnahmsweise im Sinne von Eigenverbrauchstankstellen erlaubt werden.
3) Einzelhandelsbetriebe; abweichend können diese ausnahmsweise zugelassen werden, soweit eine max. Verkaufsfläche von 250m² nicht überschritten wird.

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

2.1 **Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m²**

2.2 vgl. Einschriebe im Plan — **GRZ** ≤ 0,4
Hinweis: Maßgebliche Bezugsfläche für die GRZ-Berechnung ist das gesamte Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs (inkl. der dargestellten Grünbereiche und Vorgartenzonen).

2.3 WH ≤ 7,4m — GRZ nach §19 Abs. 4 = 0,8 als Höchstgrenze

2.4 Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. WH ≤ 7,4m
Unterer Bezugspkt.: OK Straße (der dem Baufeld zugewandte Straßenseite)
Oberer Bezugspkt.: Schnittpunkt der OK Fußpfette

2.5 max. 2 VG II+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):

3.1 **Baugrenze: Die Abstandsfläche beträgt für Hauptnutzungen 0,4 H; mind. jedoch 3,0 m. Ausserhalb der Baugrenzen sind keine baulichen Anlagen, auch keine genehmigungsfreien, zulässig.**

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

4.1 **Straßenbegrenzungslinie**

4.2 **öffentliche Verkehrsfläche**

5.0 Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5.1 **Versorgungsflächen öffentlich (Trafo)**

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

6.1 gliederne Grünbereiche am Ortsrand; von jeglicher Bebauung freizuhalten

6.2 "Vorgartenzonen" zu den Gewerbegrundstücken: zulässig sind hier lediglich Stellplätze und Zufahrten; Restflächen sind (landschaftsgerecht) zu begrünen

6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.0 **Hinweise**

7.1 z.B.: (8) — Parzellennummer

7.2 aufzuhebende Grundstücksgrenze

7.3 Vermeidungsmaßnahme Zauneidechsen (Vergrämungszaun)

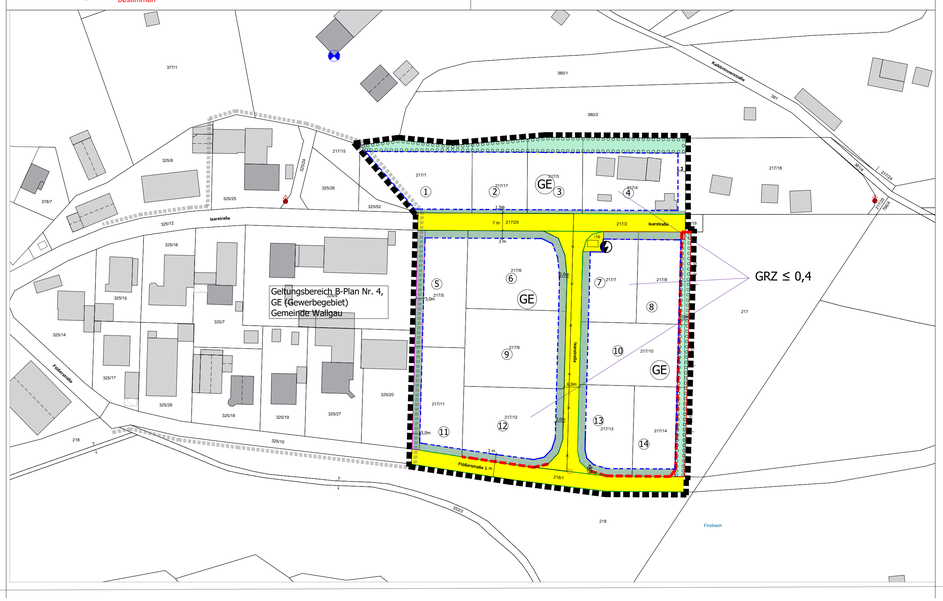
8.0 Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

8.2 verbindliches Maß

8.3 bestehender Oberflurhydrant (DN 80)

8.4 geplanter Oberflurhydrant, der genaue Standort ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu bestimmen



9 Festsetzung durch Text:

9.0 zulässige Geräuschkontingente

1) Im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden, richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen (AR) angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionsbe-zugsfläche S_{EK}[m²]	Emissionskontingent L_{EK} dB(A)/m²			
		AR Nordwest		AR Nordost	
		$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
1	745	63	48	68	53
2	505	63	48	68	53
3	505	63	48	67	52
4	870	64	49	67	52
5	730	63	48	68	53
6	1.035	63	48	68	53
7	610	64	49	68	53
8	500	64	49	68	53
9	1.145	63	48	68	53
10	865	64	49	68	53
11	675	64	49	69	54
12	1.020	63	48	69	54
13	630	65	50	68	53
14	540	65	50	68	53

S_{EK} überbaubare Grundstücksfläche [m²]
AR Nordwest: Wohnhaus "Isarstraße 29" auf Fl.Nr. 379 der Gemarkung Wallgau im Nordwesten der Planung (Schutzanspruch MD)
AR Nordost: Wohnhaus "Kalbbrennerstraße 7" auf Fl.Nr. 382 der Gem. Wallgau im Nordosten der Planung (Schutzanspruch MD)

2) An den nächstgelegenen Immissionsorten inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets ist die Lärmbelastung gemäß den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

9.1 Flächenversiegelung i.d.R. § 19 Abs. 4 BauNVO
Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

9.2a Gestalterische Festsetzungen / Regelungen zu Stellplätzen (betriebsbezog. Wohnen)**:**
1. SD mit einer DN von 15-24° mit einem Dachüberstand von mind. 1 m auszubilden
2. Als Deckungsmaterial sind naturrote bis rotbraune und anthrazitfarbige Dachziegel zu verwenden
3. Metalldächer sind bei technischer Erforderlichkeit - in matter, nicht glänzender Oberfläche - zulässig. Die Forderung unter Pkt. 12.5 ist zu beachten.
4. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
5. Quer-/Zwerchgiebel sind anlalog der OGS Wallgau zulässig
6. Wiederkehren sind analog der OGS Wallgau zulässig.
7. Außenwände sind als verputzte Mauerflächen (hell gestrichen) oder als Holzfassaden auszuführen. Generell unzulässig sind Metall- oder Kunststoffverkleidungen, sowie grelle Farbgebungen auch für Teilflächen

9.2b Stellplätze: für das betriebsbezogene Wohnen sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen.

9.3 Gelände / Höhenlage:
a) von dem durch die Planie erstellten Gelände kann um max. +/- 30cm abgewichen werden.
b) Böschungen sind nur im nördlichen Anschluss an die nördliche Baugrenze mit einer max. Höhe von 2,00 m und einer max. Neigung von 1:1,5 zulässig, um den dort bestehenden Höhenunterschied auszugleichen. Stützmauern sind hier nur zulässig, sofern sie gleichzeitig als Wände für geplante Gebäude dienen.

In anderen Bereichen entstehende Höhenunterschiede sind flach auszubilden.
In begründeten Fällen sind hier auch Böschungen bis zu einer max. Höhe von 0,5 m und einer max. Neigung von 1:1,5 zulässig.

9.4 Beleuchtung
Eine Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen zu Werbe- und Dekorationszwecken ist unzulässig. Sicherheitsbeleuchtung muss mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur (vgl. Vermeidungsmaßnahmen 11.1 (6)) erfolgen. Eine Dauerbeleuchtung ist nicht zulässig.

10 Grünordnung

10.1 Pflanzmaßnahmen
1) Für heimische Gehölze gelten die Vorgaben aus der untenstehenden Artenliste (vgl. Pkt. 10.2).
Für Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zulässig.
Der Anteil heimischer Gehölze beträgt dabei mindestens 80 %.

2) Pflanzqualität: Einzelbaum, gem. 10.4 und 10.1.4
Hochstamm 3xv. m.B., STU mind. 12-14 cm
Arten: gem. Artenliste unter 10.2
Je Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von 3 x 5 m sicherzustellen,
ggf. Einbau von Substrat Vegtra.Mü 1 oder 2 nach örtlicher Erfordernis

3) Baumhecke, siehe Pkt. 6.3, 20 % Bäume, 80 % Sträucher
Arten gem. Artenliste 10.2, ohne Berberitze, Weißdorn, Schneeball
Pflanzqualität Bäume: Heister, 2xv., 100-125
Pflanzqualität Sträucher: v. Str. 60-100
Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

4) je angefangene 600 m² Grundstücksgröße ist ein Baum gem. *2) Pflanzqualität* zu pflanzen.

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

Bäume:
- Acer pseudoplatanus — Bergahorn
- Alnus incana — Grau-Erle
- Alnus glutinosa — Schwarz-Erle
- Prunus avium — Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia — Gemeine Eberesche

Sträucher:
- Berberis vulgaris — Berberitze
- Corylus avellana — Haselnuss
- Crataegus monogyna — Eingriffliger Weißdorn
- Lonicera xylosteum — Heckenkirsche
- Rhamnus catharica — Kreuzdorn
- Rosa canina — Hunds-Rose
- Rosa pendulina — Alpen-Rose
- Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana — Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus — Wasser-Schneeball

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

10.4 Weitere Anpflanzungsbindungen:
Pro 5 Stellplätze ist ein Baum (gem. 10.1.2) zu pflanzen.
> Pflanzqualität: Hochstamm 3 xv., StU 12 - 14 cm
> Artenauswahl gemäß Artenliste

10.5 Einfriedungen
Als Einfriedungen sind Maschendraht- und Metallzäune in grauer / grüner Farbe mit einer max. Höhe von 1,20m zulässig, die die Kleintierwanderung gewährleisten. In regelmässigen Abständen (ca. alle 3 m) ist ein Durchlass von 15 cm (Abstand Boden-Zaun) vorzusehen.
Die Pflanzung von Koniferenhecken ist unzulässig.

11 Artenschutz
Entsprechend den detaillierten Maßgaben des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 25.08.25)
(Büro AGL - Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH, Institut für ökologische Forschung, Gehmweg 1, 82433 Bad Kohlgrub) werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.:

11.1 Maßnahmen zur Vermeidung
1. Gehölzfällungen nicht zwischen dem 01.03. und 30.09.: Zum Schutz von nistenden Brutvögeln sind die notwendigen Gehölzfällungen ausserhalb der Brutzeiträume vorzunehmen.
2. Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile sind vor dem Abriss gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darfnur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Großbäume sind ebenfalls vor der geplanten Fällung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.
3. Vergrämungsmaßnahmen Zauneidechse: Um potentiell vorkommende Tiere aus dem südlichen Bereich wieder Richtung Süden zum Bereich des Finzbaches zu vergrämen, sind vorzugsweise ein Jahr vor Baubeginn Vergrämungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter Begleitung fachkundigen Personals zu beginnen:
Entfernung von Verstecken: Abschnittsweise sind während der Vegetationsperiode bzw. Aktivitätszeit der Zauneidechse (von Mitte April bis Anfang August) die Versteckmöglichkeiten, wie Deckung bietende Gehölze, Steinhaufen, Schuttablagerungen und Totholz sensibel und bestenfalls per Hand zu entfernen, um eine aktive Flucht der Tiere zu ermöglichen. Dabei soll die Abwanderung in besiedelbare Bereiche Richtung Süden ermöglicht werden.
4. An allen größeren Glasflächen (über 4 m²) müssen Maßnahmen (wie beispielsweise Markierungen, die Gliederung mit Sprossen oder die Verwendung von Vogelschutzglas) zwingend umgesetzt werden, um Glasflächen vor Vogelschlag zu sichern. (Heimische Vogelarten sind gem. § 44 BNatSchG vor Beeinträchtigungen zu schützen)
5. Fensterschäfte sind mit insektensicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen.
6. Zum Schutz nachtaktiver Tiere und von Insekten ist die Nutzung von Beleuchtungen im Freien auf ein Minimum zu reduzieren:
   - 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: 2.700 – 3.000 K
   - Die Wärmeentwicklung am Leuchtmittel stellt eine direkte Gefahr für Insekten dar.
   - Verwendung von geschlossenen Lampengehäusen.
   - Eine (nächtliche) Beleuchtung des Außenbereichs zu Dekorationszwecken ist unzulässig
7. Auszäunung der zu erhaltenden Gehölz- und Wiesenflächen entlang des Finzbaches durch einen Reptilienschutzzaun (Länge ca. 180 m) aus glatter Folie (z.B. von Aco Pro Mobiles Leitwandsystem MSF; Maibach Reptilienschutzzaun, siehe Anlage) zeitlich auf die Bauphase begrenzt, um ein Einwandern von Reptilien zu verhindern. Dieser bleibt nach Westen hin offen und ist im Süden unterbrochen, um den Tieren eine Abwanderung in Richtung Finzbach zu ermöglichen. Die Installation des Reptilienzauns hat durch einen fachkundigen Betrieb zu erfolgen.
Sollten dennoch trotz der vorgesehenen o.g. Vermeidungsmaßnahmen Zauneidechsen innerhalb der Eingriffsflächen während der Bauzeit eindringen bzw. gesichtet werden, sind diese Tiere abzusammeln und hinter den Reptilienschutzzaun zu setzen.

11.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
(*vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG*)
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht vorgesehen.
Die südlichen Bereiche des meist trockenen Finzbaches weisen bereits potentielle Habitatstrukturen mit Steinhaufen, Gehölzbeständen und Schotterflächen auf und können nach der Durchführung der unter Maßn. z. Verm. 11.1(3) durchgeführten Vergrämungsmaßnahmen als Rückzugsorte für Zauneidechsen fungieren.

12 Niederschlags-/Grundwasser

12.1 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mind. 30 cm mächtige bewächsene Oberbodenzone erfolgen.
Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wurde mittels Sickertest (durchgeführt am 11.02.2025) 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.

12.2 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

12.3 Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

12.4 Der Bereich der Grundstücke 5-14 befindet sich im Bereich der ehmaligen Altlastenverdachtsfläche: die betroffenen Grundstückseigentümer müssen in der Baueingabe die ordnungsgemäße und schadstofffreie Versickerung des Oberflächenwassers darlegen.

12.5 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

13. Hinweise

13.0 Ehemaligen Altlastenverdachtsfläche Nr. 18000815:
Das Vorhaben befindet sich im Bereich der ehemaligen Altlastenverdachtsfläche Nr. 18000815, welche zwar aus dem Altlastenverdacht entlassen wurde, aber zu Dokumentationszwecken in ABuDIS mit **abfallrechtlichen Restbelastungen** weitergeführt wird. Die einschlägigen Anforderungen des Abfallrechts (Aushubüberwachung, Separation der Böden nach organoleptischen Kriterien, Beprobung, Deklarationsanalytik, Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der Deklaration in einer entsprechend zugelassenen Verwertungsanlage bzw. Deponie) sind zu beachten.

13.1 Landwirtschaft:
Duldung landwirtschaftlicher Immissionen 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.

13.2 Nach Fachgutachten des Büros A&H Tec, Albrecht & Hörmann Umwelttechnik GmbH, vom 09.11.2018, (Projekt: Altlastenkataster Nr. 180 00 815, Grundstücke Fl.-Nr. 217 und 217/1, Vorgang: Detailuntersuchung) wird die Grundwassersituation im Geltungsbereich folgendermaßen beurteilt: Gemäß dem Pegel Wallgau 2 (GOK ca. 851 mNN) ist großräumig und langfristig mit einem mittleren Grundwasserstand von 842,3 mNN zu rechnen (Bezug Isar).

13.3 Wasserwirtschaft und vorsorgender Bodenschutz
a. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
b. 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 sollten 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 Elementarversicherung wird empfohlen.
c. Unabhängig von den gemessenen niedrigen Grundwasserständen, ist auch regelmäßig von höheren Grundwasserständen auszugehen. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.
d. Gegen Hang - / Oberflächenwasser ist bei dem Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stand der Technik durch den Bauherrn zu tragen. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zur stärken, werden folgende Maßnahme empfohlen: naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen, Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in Grünflächen, Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß, Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.
e. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bzgl. der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
f. Sollten bei den 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 BayBodSchG).
g. 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.
h. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
i. Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.
j. 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.
k. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden 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 Unter-grund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
l. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. §§ 6 + 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6 + 7 BBodSchV einzuhalten.
m. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat dezentral auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Dies soll bevorzugt über die belebte Bodenzone erfolgen (z.B. Versickerungsmulden). Erst wenn diese Möglichkeiten ausgeschöpft sind, kann ggf. auf eine linienhafte Versickerung im Untergrund z.B. Rigole zurückgegriffen werden. Sofern die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die dazu erlassenen technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden, kann die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen. Werden die Vorgaben nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
n. Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, 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.
o. 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. Aufgrund der abfallrechtlich relevanten Belastungen im Plangebiet, kann die Erlaubnisfreiheit gemäß NWFreiV/TRENGW erst wiederhergestellt werden, wenn am geplanten Standort der Versickerungsanlage der Nachweis eines Fachgutachtens über die Schadstofffreiheit vorgelegt wird.
p. Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.
q. Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

13.4 Denkmalpflege: Der Meldepflicht nach BayDSchG Art. 8 Abs. 1-2 ist ggü. dem BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern nachzukommen.

13.5 Immissionen / Emissionen (zulässige Geräuschkontingente)
a) Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung der C.Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 26.08.2025 (Proj.-Nr. 3105-2025 / SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Wallgau eingesehen werden.
b) Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die nach den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und nach der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.
c) Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb von Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.
d) Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
e) Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen. Das heißt, es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
f) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).
g) Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

14. Regenerative Energie
die Hauptdachflächen sollen mit Photovoltaik- oder Solaranlagen belegt werden.
Empfohlen werden Dachflächenanlagen die 70% des Eigenbedarfs abdecken können.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss: __.__.2023
2. Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: __.__.2023
3. Bekanntmachung FZ Öffent. Auslegung : __.__.____
4. Frühzeitige Beteiligung: __.__.202_ – __.__.202_
5. Beteiligung der Träger öffentl. Belange (VE): __.__.202_
6. Abwägungsbeschlüsse : __.__.202_
7. Bekanntmachung Auslegung: __.__.202_
8. Öffentl. Auslegung (Entwurfsfassung): __.__.202_ – __.__.202_
9. Beteiligung der Träger öffentl. Belange : __.__.202_
10. Abwägungsbeschlüsse: __.__.202_
11. Satzungsbeschluss: __.__.202_

Wallgau, den __.__.2025 Bastian Eiter (1. Bürgermeister)

Siegel

1. Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am __.__.202_

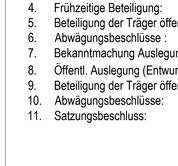
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Beabauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Wallgau, den __.__.202_ Bastian Eiter (1. Bürgermeister)

Siegel

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET II"

Übersichts-Lageplan: nach Bayern-Atlas



N

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

Gemeinde **Wallgau**

Planfassung v. 16.04.2026

PLANVERFASSER:

Planung K U R Z GbR
Kirchenstraße 54c 81675 München
Tel 089 48 950 315 Fax 48 950 314
eMail: mailbox@planung-kurz.de

UWE SCHMIDT
Am Sandhügel 494526 Metten
Tel.: 0991 / 320 96 63
eMail: info@planung-uwe-schmidt.de

M 1 : 1.000 DATUM: 16.04.2026