

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund §§ 8 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 u. 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauzuvorverordnung (BauZVO), 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 "Beherbergungsbetriebe", das der Erholung dient, nach §10 BauZVO
1) Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß den Festlegungen in der Planzeichnung und den Regelungen gemäß den Festsetzungen durch Text.
2) Zweckbestimmung: Beherbergungsbetrieb mit Ferienwohnungen.
Zulässig sind Ferienwohnungen - zimmer mit einer Rezeption / Lounge inklusive Küche für einen Frühstücksbetrieb und Personalwohnungen, für die Anlage kann ein "Yoga-Haus" mit Sanitäranlagen, Sauna und Schwimmbadpool errichtet werden.
Das Personalwohnen (Mitarbeiter-WG) dient dauerhaftem Aufenthalt; dieses ist nur in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb zulässig.
2) Unzulässig sind dauerhaft angelegte Aufenthalte in den Ferienwohnungen, unabhängig als Haupt- oder Nebenwohnsitz.

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

Die Mindestgrundstückgröße für den Beherbergungsbetrieb mit Nebenanlagen beträgt 3.000 m²

Grundfläche f. Hauptanlagen (ohne Dachüberstände) als Höchstgrenze:
Grundfläche 1 Haupthaus GR_{H1} ≤ 300 m²
Grundfläche 2 GR_{H2} ≤ 100 m²
Grundfläche 3 GR_{H3} ≤ 60 m²
Grundfläche 4 GR_{H4} ≤ 15 m² und GR_{H5} ≤ 75 m²
(die Nutzung der GR Sport u. Schwimmen ist ausschließlich für sportliche Zwecke zulässig)

Zusätzlich zur Grundfläche der Hauptanlagen dürfen Terrassen diese um 35 % überschreiten.
(Diese max. Überschreitung bezieht sich auf sämtliche bauliche Anlagen und muss nicht proportional zur Gebäudegröße verteilt werden.)

Die in § 19 Abs. 4 BauZVO benannten Anlagen:
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauZVO
sind nach den Festlegungen der Planzeichnung zulässig.
Dabei ist insoweit keine bauliche Nebenanlage zulässig.
Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. WH ≤ 895,7m üNN
(die effekt. ansteig. Wandhöhe wird in den Systemknoten angegeben)
Untere Bezugshöhe: OK Fertigfußboden Haupthaus Maßangabe siehe Eintragsbeim im Plan)
Oberer Bezugspunkt: OK Fertigfußboden YogaHaus
Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut lt. BayBO Art. 6 Abs. 4.
Findehöhe als Höchstmaß, z.B. FH ≤ 9,0m
(bezogen auf OK_{H1}Haupthaus)
max. 2 VG
(I+D)
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
(max. 2 Vollgeschosse zulässig; Dachgeschosse (D) dürfen nicht als Vollgeschosse ausgeblendet werden)

3.0 Bauweise, Baufälle, Baugrenzen (§§ 22-23 BauZVO)

Baugrenze für Hauptgebäude: Die Abstandsfläche beträgt für Hauptgebäude 0,4 H; mind. jedoch 3,0 m
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 über-
ragen, innerhalb dieser Dachbegrenzungslinie dürfen - max. 3-seit. - Balkone über die Baugrenze
hervorragen.
Begrenzung der Flächen für Garagen und Nebenanlagen. Vor den Außenwänden von diesen
Nebenanlagen sind keine Abstandsflächen einzuhalten.

4.0 Verkehrsflächen (§§ 19 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrserschließung
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. 1a) BauGB)

Grünzonen, die von Bebauung freizuhalten sind und unversiegelt bleiben müssen.
Zulässig sind Wege bis zu einer Breite von 1,50 m mit wasserundurchlässigen Belägen sowie
Trockenrasenmähen (keine Gabionen) mit einer max. Höhe von 1,00 m. Die Fläche der Wege und
Mauern darf dabei insgesamt 200 m² betragen.
Bebauungskern durch Erhalt und Sodenanlegung: 1-2-malige Mahd pro Jahr (Juli/August) mit
Beseitigung des Mähgutes, keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Lagerung von
Müllmaterial.
Erhalt artenreicher Grünland: 2-malige Mahd pro Jahr (nicht vor dem 15. Juni) mit Beseitigung des
Mähgutes oder alternativ extensive Beweidung mit regelmäßigem Pflegemahd, keine Düngung, keine
Verwendung von Pestiziden, keine Lagerung von Müllmaterial.
Pflanzung großkroniger Einzelbaum (vom vorgesehenen Standort kann um bis zu 5 m abgewichen
werden)
Erhalt Bestandsbaum: Schutz gem. DIN 19200 während der Bauarbeiten
Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb Waldflächen sind forstliche Maßnahmen sind zulässig, sofern sie nicht dem Schutzzweck
zuwiderlaufen.
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die Fläche wird dem Bebauungsplan entsprechend Mähgutübertragung aus geeigneten Flächen wie z. B.
der zu erhaltenen Halbtrockenrasenfläche.
A 1: 1-2-malige Mahd pro Jahr (Juli/August/September) mit Beseitigung des Mähgutes,
keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Lagerung von Müllmaterial
A 2: Anlage eines artenreichen Extensivwiesens durch Mähgutübertragung aus geeigneten Flächen wie
z. B. der zu erhaltenen Halbtrockenrasenfläche.
A 3: Anlage einer artenreichen Extensivwiese durch Mähgutübertragung aus geeigneten Flächen wie
z. B. der zu erhaltenen Halbtrockenrasenfläche.
Pflege: 1-2-malige Mahd pro Jahr (Juli/August/September) mit Beseitigung des Mähgutes,
keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Lagerung von Müllmaterial
Die Maßnahmen A 1 ist mit dem Forst abzustimmen.
Zur Anlage und Pflege der Ausgleichsflächen gelten die Präzisierungen im Umweltbericht.
begrünte unterbaute Flächen: Dachbegrünungen
Flächdecker (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 Grünem
und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von
Solarenergie können zugelassen werden.
Eine Ausnahme bilden die überbauten Stellplatz-/Lagerflächen. Da hier die gelagerten Soden des
ausgebauten Halbtrockenrasens eingebaut werden sollen, ist unter den Soden eine magere
Substratschicht von mindestens 20 cm vorzusehen. Die Pflege erfolgt hier analog Punkt 5.2

6.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Festsetzung (die Gebäude sind analog der OGS mit einem Satellitenfeld auszuführen)
abzutragender Gebäudeteil bzw. Bauteil
Maßangabe
Bestandsgebäude
Neubau (Yogahaus mit Poolanlage)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: bebaubare Flächen zur Flächen für die Landwirtschaft und Wald
mit Flächen für den Ausgleich.

Gebäude / Bauwerke:
1. Haupthaus n. Ferienwohnungen (Bestandsbau)
2. Nebenhaus: Rezeption / Lounge / Küche / MA-WG (Best. Stall)
3. Nebenhaus "Gartenhaus" mit Ferienweg
4. Nebenhaus "Gartenhaus" (Best. Garage)
5. Nebenhaus für Sport mit Sanitärraum, 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 unterstehenden Artenliste (vgl. Pkt. 7.2). Die Pflanzung landschaftsform wirksamer Züchtungen der unten aufgeführten Gehölze (bizarre wachsende und buntblaubige Arten, Säulen-, Hänge-, Trauer- u. Kugelformen) ist nicht zulässig.

2) Pflanzqualität: Einzelbaum, gem. 5.4
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 sylvatica Rotbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Obstbäume, an Höhenlage von 900m ü. NN angepasste Sorten; vorzugsweise Hochstämme

Sträucher:

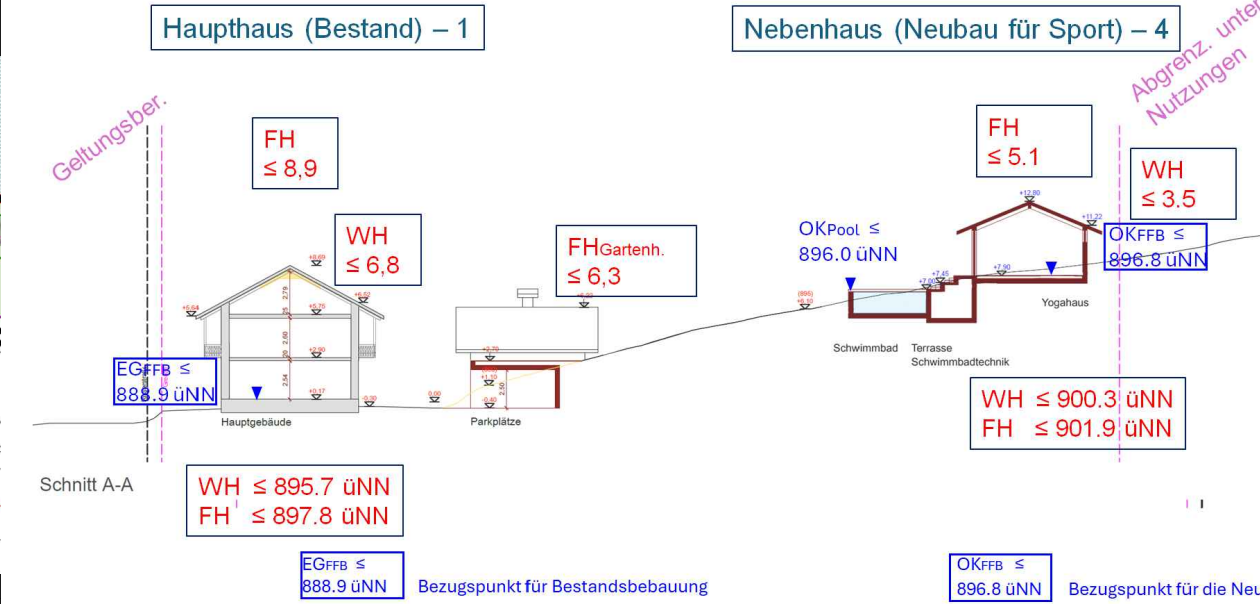
Berberis vulgaris Berberitze
Corylus avellana Haselnuss
Corylus monophylla Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus alba Faulbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Hedera helix Heckenkirsche
Rosa canina Hund-Rose
Rosa pendula Alpen-Rose
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Traubenholunder
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 (Bestandsbau) 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
Zwischen Nebenhaus 2 und 3 kann ein endgeschossiger Verbindungsbau mit Nebeneinheiten errichtet werden.

8.2 Neubau (Yogahaus 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 Kubbereichen in Form von Terrassenanlagen zulässig.
Im südlichen Baufenster ist ausschließlich ein (bodengleicher) Poolbereich zulässig.

9. Gestaltung baul. Anlagen (Art. 81 BayBO)

Beim Bestandsbau ist eine Außentreppe innerhalb des Dachüberstandes zulässig.

9.1 Dachausführung

1) Quergiebel / Dachgauben: Quergiebel sind unzulässig / Gauben sind 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, unbelächelnde 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 Tragischichten nur Materialien mit einem Abflusskoeffizienten kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 20 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke oder gekieste Oberflächen.

12. Regenerative Energien

50 % des Primärenergiebedarfs muss mit regenerativen Energien erbracht werden.

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. Hierfür kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gewässerschutzes 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 Benützung im Sinne der NWFrei/Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) 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 Sickerlast (durchgeführt am 20.10.2025) nachgewiesen. Der Sickerlast 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.

H2 Grundwasser / 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. Unterkerlerungen sollten grundsätzlich in hochwassersechender Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht u. ggf. auftriebssicher; dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.)
2) Durch Baumaßnahmen und Geländeänderungen 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 Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
4) Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

H3 Fahrradstellplätze

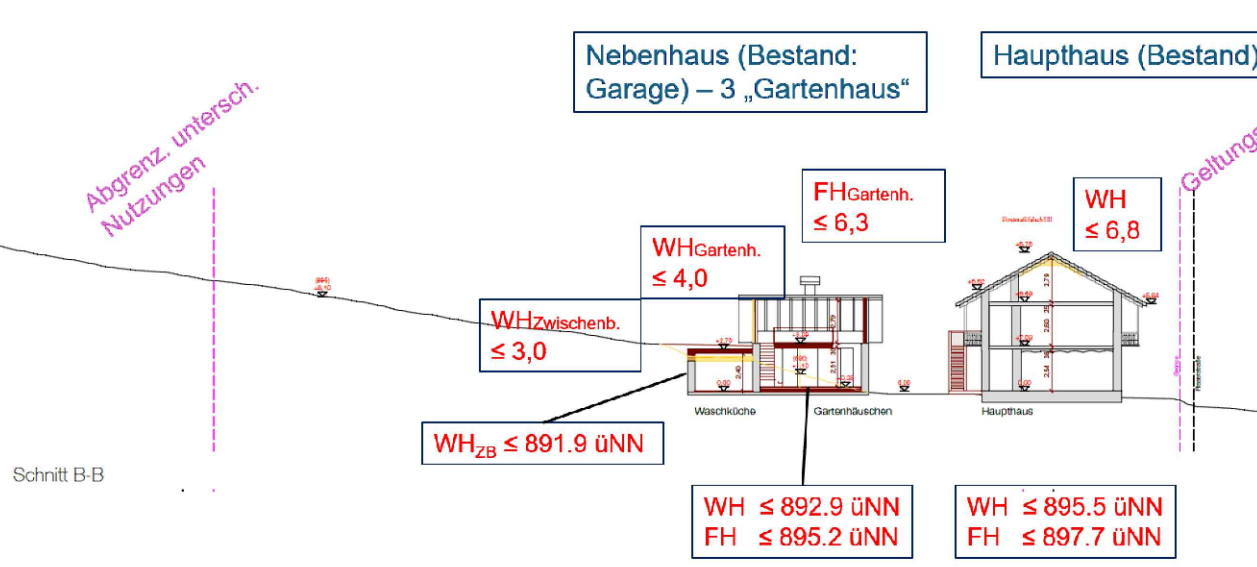
sind in ausreichender Anzahl, verkehrssicher und leicht zugänglich herzustellen.

H4 Beleuchtung und Vogelschutz

Beleuchtung: Die Beleuchtung des Außenbereiches ist insektenfreundlich auszuführen. Es gelten für Lichtemissionen die Vorgaben der Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BayImSchG. Lichtemissionen können durch folgende Maßnahmen reduziert werden und die notwendige Beleuchtung insektenfreundlich 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 sollten deshalb geschlossene Lampengehäuse verwendet werden.
- Die Beleuchtung des Außenbereiches zu reinen Dekorationszwecken ist unzulässig.
Vogelschutz: Größere Glasflächen sind mit geeigneten Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern (heimische Vogelarten sind gem. § 44 BNatSchG vor Beeinträchtigungen zu schützen). Geeignete Maßnahmen können Markierungen, die Gliederung mit Sprossen oder die Verwendung von Vogelschutzglas sein (Großvogelsilhouetten sind nicht ausreichend wirksam).

H5 Flächen für die Feuerwehr

sind auf den 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.



TEXTLICHE HINWEISE - Fortsetzung

H6-Geländeanpassungen

entfällt und geht in Festsetzung 7.4.1 ein

H6 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.

H7 Grenznähe von Pflanzen/landwirtschaftlichen Grundstücken

Hinsichtlich möglicher Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und 48 ABGB hingewiesen. Das Aussamen von Schädelpflanzen 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. Baumann 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 Pflanzmaterial 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 abzubeisenden Gebäuden durchzuführen.
Vor grundlegenden Gebäudesanierungen ist sicherzustellen, dass diese nicht als Ruhe- oder Fortpflanzungssstätte von Fledermäusen dienen. Ggf. sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen festzulegen.
Eine Entfernung von Gehözen ist aus Gründen des Vorgehens- und Fledermausschutzes nur in der kalten Jahreszeit zwischen 01.10. und 28.02. zulässig.

H12 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage des Bauntrags 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 (Mittelungspflichten 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 beladene 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 Baufäche. 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 Verwertung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.
8) Der beladene 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 Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
9) Zuführung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchzuführenden Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahme:

N1 Satzungen 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

- Aufstellungsbeschluss: ____/202_
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: ____/202_
- Bekanntmachung FZ Öffent. Auslegung: ____/202_
- Frühzeitige Beteiligung: ____/202_
- Beteiligung der Träger öffentl. Belange: ____/202_
- Abwägungsbeschlüsse: ____/202_
- Bekanntmachung Auslegung: ____/202_
- Öffentl. Auslegung: ____/202_
- Beteiligung der Träger öffentl. Belange: ____/202_
- Abwägungsbeschlüsse: ____/202_
- Satzungsbeschluss: ____/202_

Wallgau, den ____/202_ Bastian Eiter (1. Bürgermeister) Siegel

- 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_ Bastian Eiter (1. Bürgermeister) Siegel

BEBAUUNGSPLAN

"Risser Strasse"

ENTWURF

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



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: 18.12.2025