

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

Sondergebiet "Beherbergungsbetriebe", das der Erholung dient, nach §10 BauVO
1) Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung und den Regelungen gemäß den Festsetzungen durch Text.

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

Die Mindestgrundstücksgröße für den Beherbergungsbetrieb mit Nebenanlagen beträgt 3.000 m²
Grundfläche f. Hauptanlagen (ohne Dachüberstände)
Grundfläche 1 Haupthaus GR_H ≤ 300 m²
Grundfläche 2 GR_N ≤ 100 m²
Grundfläche 3 GR_S ≤ 60 m²
Grundfläche 4 GR_S ≤ 15 m² und GR_S ≤ 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 Gebäudefläche verteilt werden.)

Die in § 19 Abs. 4 BauVO benannten Anlagen
Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sind nach den Freilichangaben der Planzeichnung zulässig.
Dachbegrenzungslinie, Dachüberstände dürfen den Hauptbaukörper bis zur Dachbegrenzungslinie überragen, innerhalb dieser Dachbegrenzungslinie dürfen - max. 3-seit. - Balkone über die Baugrenze herorragen.

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§§ 22 - 23 BauVO)
Baugrenze für Hauptgebäude: Die Abstandsfläche beträgt für Hauptgebäude 0,4 H; mind. jedoch 3,0 m
Einseitige Hauptzugänge wie Terrassen und Hauszugänge können über das Baufenster hinausragen.
Dachbegrenzungslinie, Dachüberstände dürfen den Hauptbaukörper bis zur Dachbegrenzungslinie überragen, innerhalb dieser Dachbegrenzungslinie dürfen - max. 3-seit. - Balkone über die Baugrenze herorragen.

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

Strassenbegrenzungslinie
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, 25 und Abs. 1a) BauGB)

Grünzonen, die von Bebauung freizuhalten sind und unversiegt bleiben müssen.
Zulässig sind Wege bis zu einer Breite von 1,50 m mit wasserdrücklosem Belag sowie Trockensteinmauern (keine Gabionen) mit einer max. Höhe von 1,00 m. Die Fläche der Wege und Mäusen darf dabei insgesamt max. 200 m² betragen.
Halbrockenrasen durch Erhalt und Soleranddeckung: 1-2-malige Mahd pro Jahr (Juli/August) mit Besetzung des Mähgutes, keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Lagerung von Materialien.
Erhalt artenschutzlicher Grünland: 2-malige Mahd pro Jahr (nicht vor dem 15. Juni) mit Besetzung des Mähgutes oder alternativ extensiv beweidet, mit regelmäßiger Pflegemaßnahme, keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Lagerung von Materialien.

Pflanzmaßnahmen
Pflanzqualität: Einzelbaum, gem. 5.4
Hochstamm 3xv. m.B., STU mind. 18-20 cm
Großkronige Arten gem. Liste 7.2 (Acer, Tilia)
Artenliste (Holzbois): Es sind nur gebietseigene (autochthone) Herkunft zu verwenden.
Bäume: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Figus sylvatica, Sorbus avium, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Obstbäume, an Höhenlage von 900m d.NN angepasste Sorten, vorzugsweise Hochstämme.

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereich
Festrichtung (die Gebäude sind analog der OGS mit einem Stattefach auszuführen)
abzutragender Gebäudeteil bzw. Bauteil
Maßangabe
Bestandsgebäude
Neubau (Vogelhaus mit Poolanlage)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: bebaubare 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 oder Rezeption/Fußballraum (Best. Garage)
4 Nebenhaus für Sport mit Sanitärericht., Pool (Neubau)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Pflanzmaßnahmen

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 landschaftstypischer Züchtungen der unten aufgeführten Gehölze (bizar wachsende und blühaubige Arten, Säulen-, Hänge-, Trauer- u. Kugelformen) ist nicht zulässig.

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 (Holzbois): Es sind nur gebietseigene (autochthone) Herkunft zu verwenden.

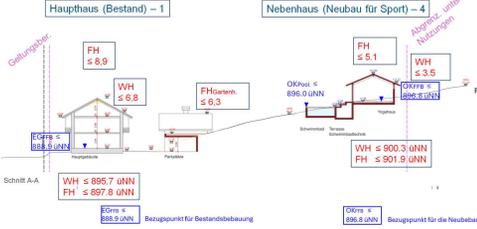
- Bäume: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Figus sylvatica, Sorbus avium, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Obstbäume, an Höhenlage von 900m d.NN angepasste Sorten, vorzugsweise Hochstämme.
Sträucher: Berberis vulgaris, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Fraxinus alnus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Rosa pendula, Salix caprea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum lantana, Viburnum opulus, Berberitze, Haselnuss, Eingriffiger Weißdorn, Faulfäule, Liguster, Heckenkirsche, Hundsb-Rose, Alpen-Rose, Salweide, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Wolliger Schneeball, Wasser-Schneeball.

7.3 Bei Neupflanzungen sind die entsprechenden Abstandsverschriften von Versorgungsträgern bzw. durch Nachbarrecht zu berücksichtigen.

7.4 Gelände

1) Geländeangepasstungen 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

8.1 Art der baulichen Nutzung

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 erdgeschossiger Verbindungsbau mit Nebenanflügen errichtet werden.

8.2 Neubau (Vogelhaus mit Poolanlage)

4 - In dem in der Planzeichnung als Neubau (Nebenhaus für Sport und Pool) gekennzeichneten Baugrenzen ist ein eingeschossiges Gebäude für sportliche Zwecke und mit Sanitäranlagen und Ruhebereichen in Form von Terrassenanlagen zulässig.
Im südlichen Baufenster ist ausschließlich ein (bodengleicher) Poolbereich zulässig.

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

Beim Bestandsbau ist eine Außenterrasse innerhalb des Dachüberstandes zulässig.

9.1 Dachausführung

Quergiebel sind unzulässig / Gauben sind ausnahmsweise nicht zulässig.
Dachüberstände sind entsprechend der Festsetzungen in den Planzeichnungen zulässig.

9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen als eigene bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen auf Dachflächen und als Dachaufbauten sind unzulässig.
Sonstige Werbeanlagen wie Fahnen, Fahnenmasten, Lichtwerbung sind unzulässig.
Zulässig sind: zurückhaltende, unbeluchtete oder nur indirekt beluchtete Werbung oder aufgemalte Beschriftung bis zu einer Größe von 1,5 m².

10. Einfriednungen

Einfriednungen sind zulässig, sofern sie der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau entsprechen.

11. private Verkehrsflächen

Bei Steplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragrischen nur Materialien mit einem Abflusswert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 20 % Fugenananteil, 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.
2) 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 Eingabepapier nachzuweisen.
3) Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

H2 Grundwasser / Starkregenereignisse

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.
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.
3) Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

H3 Fahrradstellplätze

sind in ausreichender Anzahl, verkehrssicher und leicht zugänglich herzustellen.

H4 Beleuchtung und Vogelschutz

Beleuchtung: Die Beleuchtung des Außenbereiches ist insektenfreundlich auszuführen.
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 -Geländeangepasstungen

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 Grenzabstände von Pflanzen /landwirtschaftlichen Grundstücken

Hinsichtlich möglicher Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und 48 ABGG hingewiesen. Das Ausmaßen von Schadpflanzern 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 Gehölze bzw. Baumart 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 BLD 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.
Um Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine Kartierung von Gebäudebrütern und Fledermäusen an den abzuziehenden Gebäuden durchzuführen.
Vor grundlegenden Gebäudesanierungen ist sicherzustellen, dass diese nicht als Ruhe- oder Fortpflanzungsorte von Fledermäusen dienen. Ggf. sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen festzulegen.
Eine Entfernung von Gehölzen aus Grund des Vorge- und Fledermausschutzes nur in der kalten Jahreszeit zwischen 01.10. und 28.02. zulässig.

H12 Freiflächengestaltungsplan

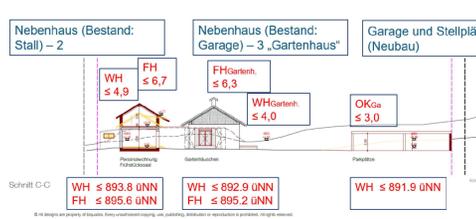
Mit der Vorlage des Bauntrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freizeitanlagen vorzulegen. Darzustellen sind:
- Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze, Hauszugang) u. deren Oberflächenbefestigungen
- Art und Umfang der Bepflanzung / Begrünung
- Höhenentwicklung des Geländes in Bestand und Planung

H13 Altlasten und Bodenschutz

1) Sollten bei Ausdubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.
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 belabte Oberboden und ggf. der luftfähige 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 zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.
7) Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vermischung zu schützen.
8) Der belabte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen.
9) Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BbodSchV zur Herstellung einer durchzunetzaren 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
1. Aufstellungsbeschluss: ...202
2. Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: ...202
3. Bekanntmachung FZ Öffent. Auslegung: ...
4. Frühzeitige Beteiligung: ...202
5. Beteiligung der Träger öffentl. Belange: ...202
6. Abwägungsbeschlüsse: ...202
7. Bekanntmachung Auslegung: ...202
8. Öffentl. Auslegung: ...202
9. Beteiligung der Träger öffentl. Belange: ...202
10. Abwägungsbeschlüsse: ...202
11. Satzungsbeschluss: ...202

Wallgau, den ...202 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 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: OBERERBAVERN



PLANVERFASSER:
Planung KURZ GbR
Kirchenstraße 54c, 81675 München
Tel. 089 48 950 315 Fax 48 950 314
eMail: mail@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