

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

- GE Gewerbegebiet**
Zulässig sind
 1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 2) Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude
 3) Tankstellen
 4) Anlagen für sportliche Zwecke
Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1) max. 1 Wohnung pro eigenständigem Grundstück zulässig - für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Der Wohnanteil ist nicht als freistehendes Haus zulässig, sondern kann nur im 1. OG bzw. DG integriert werden
 2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Unzulässig sind
 1) Vergnügungsgaststätten

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

- 2.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m²
 2.2 vgl. Einschiebe im Plan GRZ ≤ 0,4
 2.3 vgl. Einschiebe im Plan Grundflächenzahl 0,8 als Höchstgrenze geringfügige Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 3 BauNVO sind zulässig.
 2.4 WH ≤ 7,4m Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. WH ≤ 7,4m Unterer Bezugspkt.: OK nat. Gelände (Maßangabe siehe Einschiebe im Plan) Oberer Bezugspkt.: **Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut lt. BayBO Art. 6 Abs. 4; / OK Fußplatte???**
 2.5 max. 2 VG 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

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 Versorgungsfächen öffentlich (Trafó)

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

- 6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz u. z. Entwicklung von Natur und Landschaft: hier Ergänzung und Entwicklung Feldgehölz
 6.2 gliederne Grünbereiche; von Bebauung freizuhalten
 6.3 Pflanzung Einzelbaum (vom vorgesehenen Standort kann um bis zu 5,0m abgewichen werden)
 6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.0 Hinweise

- 7.1 Vorschlag Grundstücksgrenze neu
 7.2 aufzuhebende Grundstücksgrenze
 7.3 abzureißendes Gebäude(-teil)

8.0 Sonstige Planzeichen

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich
 8.2 vorgeschlagene Baumstandorte, siehe 10.1.4)
 8.3 verbindliches Maß

Festsetzung durch Text:

10 Grünordnung

10.1 Pflanzmaßnahmen

- 1) Für heimische Gehölze gelten die Vorgaben aus der untenstehenden Artenliste (vgl. Pkt. 10.2). Die Pflanzung landschaftsfremd wirkender Gehölze (bizarr wachsende und buntlaubige Arten, Säulen-, Hänge-, Trauer- u. Kugelformen); insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen, Kirschlorbeer und Wacholder) ist nicht zulässig.
 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. 5.3
 Hochstamm 3xv. m.B., STU mind. 12-14 cm
 Arten: gem. Artenliste unter 10.2, jedoch ohne Esche
 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. 6.4, 20 % Bäume, 80 % Sträucher
 Arten gem. Artenliste 10.2, ohne Esche, Berberitze, Weißdorn, Schneeball
 Pflanzqualität Bäume: Heister, Zxv., 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:	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Grau-Erle
Alnus incana	Schwarz-Erle
Alnus glutinosa	Esche
Fraxinus excelsior	Vogelkirsche
Prunus avium	Gemeine Eberesche
Sorbus aucuparia	

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz u. z. Entwicklung von Natur und Landschaft: hier Ergänzung und Entwicklung Feldgehölz

- > Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
 > Ergänzungspflanzungen
 Pflanzqualität:
 Bäume (20 %): Heister 2xv. ohne Ballen, 150 -200, Herkunft gem. Formvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung FoVHgV Gebiet Alpen und Alpenvorland, submontane Stufe (82711) bzw. gem. Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebiets-eigenen Gehölzen in Bayern, Gebiet 6.2 Alpen
 Sträucher (80 %) v. Str. 60 -100
 Herkunft gem. Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebiets-eigenen Gehölzen in Bayern, Gebiet 6.2 Alpen
 Pflanzabstand 2,0 x 2,0 m
 Artenauswahl: siehe Artenliste unter 10.2

10.5 Weitere Anpflanzungsbindungen:

- Pro 5 Stellplätze ist ein Baum 1. Wuchsordnung zu pflanzen.
 > Pflanzqualität: Hochstamm 3 xv., STU 12 - 14 cm
 > Artenauswahl gemäß Artenliste, ohne Esche
 10.6 Einfriedungen
 Als Einfriedungen sind Maschendraht- und Metallzäune in grauer / grüner Farbe mit einer max. Höhe von 1,20m zulässig, die die Kleinlebewanderung gewährleisten. Die Pflanzung von Koniferenhecken ist unzulässig.

11. Niederschlagswasser

- für Baugrundstücke ist zu gewährleisten, dass anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert wird.

12. Hinweise

- 12.1 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.
 12.2 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. 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 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 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. 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 zu 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. 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 (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
 f. 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.
 g. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
 h. Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.
 i. Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen. 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. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten. 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 (NWFrelV) sowie die dazu erlassenen technischen Regeln (TREGW) eingehalten werden, kann die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen. Werden die Vorgaben nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
 12.3 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.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss: ___/___/2023
 2. Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: ___/___/2023
 3. Bekanntmachung FZ Öffent. Auslegung : ___/___/___
 4. Frühzeitige Beteiligung : ___/202 - ___/___/202
 5. Beteiligung der Träger öffentl. Belange : ___/___/202
 6. Abwägungsbeschlüsse : ___/___/202
 7. Bekanntmachung Auslegung: ___/___/202
 8. Öffentl. Auslegung : ___/202 - ___/___/202
 9. Beteiligung der Träger öffentl. Belange : ___/___/202
 10. Abwägungsbeschlüsse: ___/___/202
 11. Satzungsbeschluss: ___/___/202

Wallgau, den ___/___/2023 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 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET II"



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 494526 Metten
 Tel.: 0991 / 320 96 63
 eMail: uwe-schmidt-101@gmx.de

M 1 : 1.000 DATUM: 11.05.2023