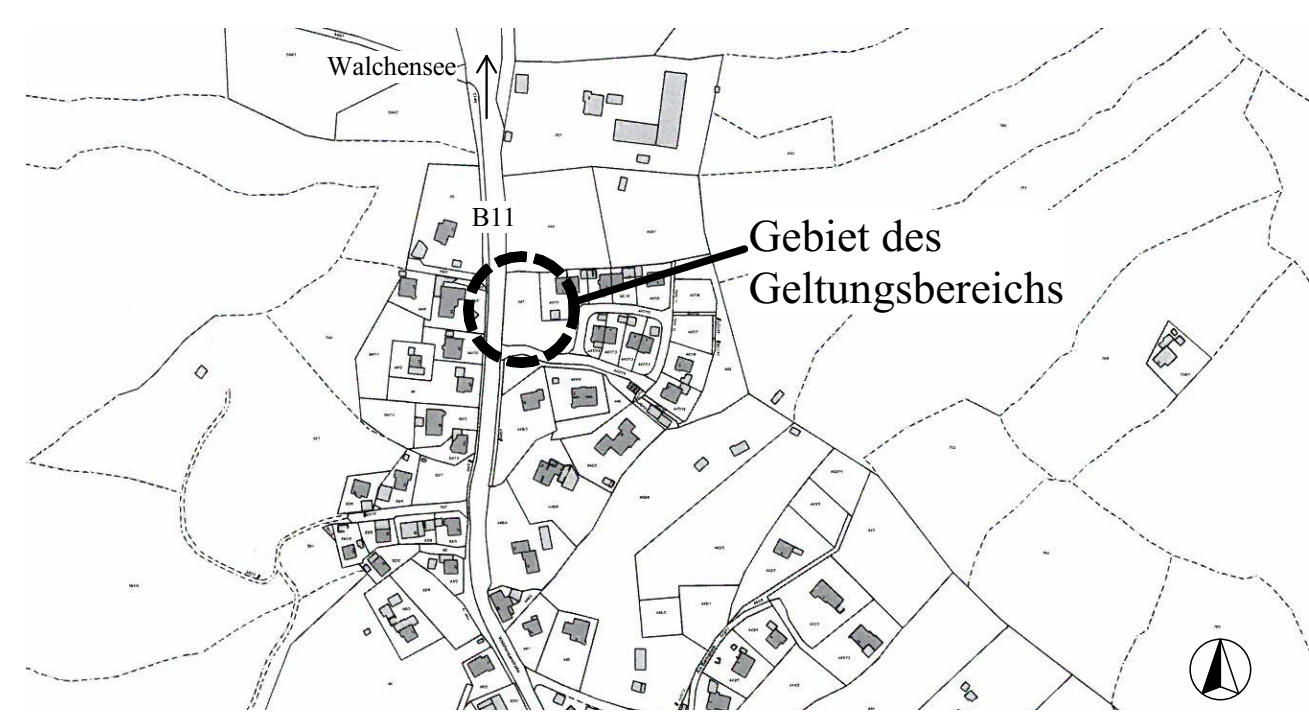


**AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANS "VORDERBERGLEITEN"
DER GEMEINDE WALLGAU FÜR DAS FLURSTÜCK 447
BEBAUUNGSPLAN Nr. 23 "VORDERBERGLEITEN III"**

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 u. 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnungs- und Textteil, als Satzung.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. für die Festsetzungen durch Planzeichnungen**
- 1.1 max. überbaubare Fläche für ein Gebäude von 10 x 12 m im Mischgebiet mit 2 Vollgeschossen
 - 1.2 verbindliche Maße
 - 1.3 Firstverlauf des Gebäudes
 - 1.4 Trennung der beiden Nutzungsbereiche und Verlauf der Stützwand (siehe Festsetzung durch Text Nr. 1.7)
 - 1.5 Innenhoffläche
 - 1.6 Stellplatzfläche
 - 1.7 Teil eines Sichtdreiecks
 - 1.8 öffentliche Gehwegfläche
 - 1.9 Gehwegbegrenzungslinie
 - 1.10 Lagerfläche der Gemeinde etwa für Schnee bei der Schneeräumung
 - 1.11 Grünfläche (beim Steilhang)
 - 1.12 Umgrenzung des Geltungsbereichs
- 2. für die Hinweise**
- 2.1 Flurstücksnummern
 - 2.2 bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - 2.3 bestehende Flurstücksgrenzen
 - 2.4 Höhenlinien mit Höhenangabe in m ü.NN
 - 2.5 Büsche, niedrige Bäume
 - 2.6 Höhenlage von OKR EG des Gebäudes in Meter über NN

**ERLÄUTERUNG DER GEPLANTEN FESTSETZUNGEN
ZUR GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG UND ZUR
GELÄNDEGESTALTUNG**

Das Gebiet der Geltungsbereichs liegt unmittelbar östlich der Walchenseestraße (B11) am nördlichen Ortsrand Wallgaus. Es ist etwa 1.200 m² groß und besteht aus dem Flurstück Nr. 447 mit etwa 1.170 m² sowie einem Flächenstreifen zum Neubau eines öffentlichen Gehwegs der Walchenseestraße mit etwa 30 m².

Das Flurstück Nr. 447 soll entsprechend der zeichnerischen Festsetzung Nr. 1.4 ("Trennung der beiden Nutzungsbereiche") aufgeteilt werden in eine westliche Teilfläche von etwa 600 m² und eine östliche von etwa 470 m² sowie eine gemeindliche Fläche von etwa 40 m² im Süden der westlichen Teilfläche für die Lagerung von Schnee im Winter.

Die westliche Teilfläche besteht westseitig aus einer größeren Wiesenmulde sowie nach Osten aus dem etwa 1-2 m hohen Hangfuß des bereits östlich der Trennungslinie ansteigenden Steilhangs.

Die westliche Teilfläche soll eben werden, damit sie baulich gut genutzt werden kann. Sie soll wie die Walchenseestraße eine Höhenlage von etwa 896,00 m ü.NN erhalten. Die östliche Steilhangfläche soll dagegen baulich nicht genutzt werden. Sie soll in ihrem derzeitigen Zustand, also teils felsig und teils begrünt, erhalten bleiben.

Der 1-2 m hohe Hangfuß des bereits unmittelbar östlich der Trennungslinie steil ansteigenden Hangs soll bis auf die geplante Höhenlage der westlichen Teilfläche abgetragen werden und durch eine Stützwand (siehe Festsetzung durch Text Nr. 1.7) ersetzt werden. Im Bereich der östlichen Baugrenze des geplanten Gebäudes (siehe Festsetzung durch Zeichenerklärung Nr. 1.1) kann - soweit nötig - die Stützwand durch die östliche Außenwand des Gebäudes ersetzt werden. In welchem Umfang in diesem Fall die räumliche Belichtung über ostseitige Fenster ausreicht, wird die Bauplanung ergeben.

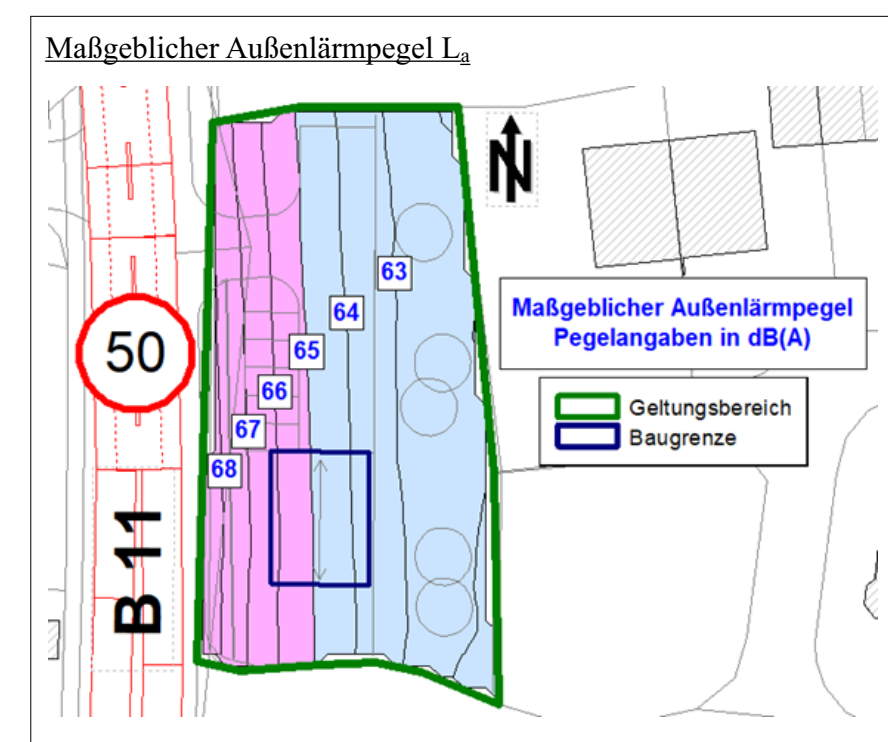
HINWEISE DURCH TEXT

1. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
2. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
3. 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).
4. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vermichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
5. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
6. 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.
7. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
8. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.
9. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durch-wurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.
10. Es wird darauf hingewiesen, dass von den nördlich gelegenen 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 Nutzern des Gebäudes zu dulden.
11. Der Meldepflicht nach BayDSchG Art. 8 Abs. 1-2 ist ggü. dem BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern nachzukommen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. zum baulich nutzbaren westlichen Teil des Flurstücks 447
- 1.1 **Art der Nutzung:** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Im EG ist ausschließlich gewerbliche Nutzung zulässig.
Im OG ist Wohnen und auch gewerbliche Nutzung zulässig.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung:**
 - max. Grundfläche entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Fläche von 120 m²
 - max. Wandhöhe des zulässigen Gebäudes: 7,40 m
 - max. Anzahl der Vollgeschosse: 2
 - Kniestockhöhe über dem 2. Vollgeschoss: gemäß Ortsgestaltungssatzung
 - Dachneigung gemäß Ortsgestaltungssatzung
 - OK Rohfußboden EG mind. 25 cm über Gelände (Als Referenzhöhe des Geländes wird der Kanalschachtdeckel 2W30090 in der Straße mit einer Höhe von 894,86 ü.NN angesetzt.)
- 1.3 **Bauweise:** nur Einzelhaus
- 1.4 **Baugestaltung:** gemäß Ortsgestaltungssatzung
- 1.5 **Schutzvorkehrungen vor Kanal- und Oberflächenwasser:**
 - Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
 - 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.
 - 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 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- 1.6 **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 (TRENKW) eingehalten werden, kann die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen. Werden die Vorgaben nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

- 1.7 **Die Stützwand** von der Innenhoffläche zum östlich gelegenen Hang (siehe Zeichenerklärung Nr. 1.4) ist in Naturstein auszuführen und intensiv zu begrünen. Falls die notwendige Stützhöhe mehr als 1 m beträgt, ist die Wand in Stufen von jeweils max. 1 m Höhe anzulegen.
- 1.8 **zum baulich nicht nutzbaren östlichen Teil des Flurstücks 447**
Dieser Teil des Grundstücks mit seiner felsigen Steilhangfläche ist in seiner Oberfläche zu erhalten. Wegen der Nähe zur baulichen Nutzung sind Bäume auf ihre Standfestigkeit hin zu überprüfen.
- 1.9 **Lärmschutz:**
 - 1.9.1 **Bau-Schalldämm-Maß**
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_{a} und der Raumart mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß, jedoch mindestens $R_{w,ges} = 30$ dB, erreichen:
- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc. $R'_{w,ges} = L_a - 30$ dB
- für Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = L_a - 35$ dB



- 1.9.2 **Grundrissorientierung (Architektonische Selbsthilfe) und Lüftungsanlagen**
Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass Schlaf- und Kinderzimmer bis zu einem Abstand von 12,5 m zur Fahrhahnmittelle der B11 nicht über die straßenzugewandte Westfassade belüftet werden müssen und je Wohneinheit ein Außenbereich (Terrasse/Balkon) an der Nord-, Ost- oder Südfassade geschaffen wird. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:
a) der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält oder
b) vor dem zu öffnenden Fenster des Raums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 35$ dB(A) nachts nicht überschritten wird.
c) Falls nachweislich eine Maßnahme nach a) oder b) nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden. Der Innenraumpegel der Lüftungseinrichtung in Aufenthaltsräumen von Tag/ Nacht $L_{p,innen} = 30$ dB(A) muss eingehalten werden.

Außenbereiche an der Westfassade sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. teilverglaste Balkone, abzuschirmen. Nebenräume wie Dielen, Bäder, WC's, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

- 1.9.3 **Nachweisverpflichtung des Gewerbebetriebs**
Im Rahmen eines Bau- oder Freistellungsverfahrens muss durch eine schallschutztechnische Untersuchung nachgewiesen werden, dass in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung einer möglichen Lärmvorbelastung die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.

- 1.9.4 **Hinweise:**
 - Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Wallgau eingesehen werden.
 - Im Rahmen des Bauantrags ist der Gemeinde Wallgau aufzufordern ein Nachweis nach Punkt 1.9.1 und 1.9.2 der Festsetzung vorzulegen.
 - Ausnahmeweise kann von der Festsetzung Punkt 1.9.1 abgewichen werden, wenn schall-abschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße nachgewiesen werden.
 - Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2035 inkl. Bushaltestelle).

- Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahl-angabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w(C;Ctr) = 37(-1;-3)$. Der Korrekturwert „Ctr“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w. Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrektur-werts Ctr erreicht wird.
- Außenliegende Klima- und Heizgeräte oder Lüftungsanlagen.
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tief-frequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten.

2. Außerkräfttreten des bisherigen Bebauungsplans "Vorderbergleitens" für das Flurstück 447

Der bisherige Bebauungsplan wird zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden neuen Bebauungsplans für das Gebiet "Vorderbergleitens" (Flurstück 447) aufgehoben.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 22.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 05.08.2021 bis 06.09.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	am
Wallgau, den	Bastian Eiter, 1. Bürgermeister
Ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB	am
Wallgau, den	Bastian Eiter, 1. Bürgermeister
Planverfasser :	Bernd Feldpausch, Dipl. Ing. Hohenbreitenweg 5 82418 Seehausen am Staffelsee Tel. 0173 / 832 57 60
Datum der Planfertigung :	13.07.2021, zuletzt geändert 31.10.2022

**AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANS "VORDERBERGLEITEN"
DER GEMEINDE WALLGAU FÜR DAS FLURSTÜCK 447
BEBAUUNGSPLAN Nr. 23 "VORDERBERGLEITEN III"**