

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 27 "Am Kurpark"**  
Gemeinde: Wallgau, Landkreis: Garmisch - Partenkirchen

Präambel:  
Die Gemeinde Wallgau erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 den Bebauungsplan "Am Kurpark", bestehend aus Zeichnungs- und Textteil als **S a t z u n g**.  
Die Neuaufstellung betrifft den als Geltungsbereich abgegrenzten Bereich.  
Bestandteil dieser Satzung sind folgende örtliche Satzungen:  
1. Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung  
2. Satzung über abweichende Maße der Abstandstiefe (Abstandflächensatzung) in der jeweils gültigen Fassung

**Zeichenerklärung der Planzeichnung:**

**1. Für die Festsetzungen**

- (WA) 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
allgemein zulässig sind die Nutzungen nach Abs. 2 Pkt. 1 u. 2:  
1) Wohngebäude  
2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften, sowie nichtstörende Handwerksbetriebe  
Ausnahme: Ausnahmeweise können zugelassen werden vgl. Abs. 3 Pkt. 1 u. 2:  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
**nicht zulässig** bzw. auch ausnahmeweise nicht zulässig sind:  
> Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke  
> Anlagen für Verwaltungen  
> Gartenbaubetriebe  
> Tankstellen
  - 1.2 Baugrenze
  - 1.3 öffentliche Verkehrsfläche
  - 1.4 priv. Verkehrsfläche
  - 1.5 Ortsrandzone
- Sonstige Planzeichen**
- 1.6 Grenze des Geltungsbereichs
  - 1.7 Geh- und Fahrrechte, lt. Einschriebe im Plan zugunsten der jeweiligen Eigentümer der benannten Fl.Nrn.

**2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

- 2.1 bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 2.2 Flurstücksnummer
- 2.3 bestehende Grundstücksgrenzen (mit Grenzpunkten)
- 2.4 Überflurhydrant
- 2.5 Maßgabe in Meter z.B. 6,00 m

**Festsetzungen durch Text**

- 4. **Bauweise**
  - 4.1 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
  - 4.2 Abstandsflächen: Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandstiefe der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung
- 5. **Maß der Nutzung**
  - 5.1 Hauptnutzung: Die max. zulässige GRZ ist mit 0,2 festgesetzt.  
Bauteile wie eingeschossige Erker, Balkone, Außentreppe (auch solche, die nach Art. 6 Abs. 6 BayBO untergeordnet sind) sowie Terrassen dürfen diese GRZ um 25% überschreiten.  
Für ein Einzelgebäude darf eine GR (Grundfläche) von 190 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.  
Nebenanlagen nach §19 Abs.4 BauNVO:  
Nebenanlagen gem. §19 Abs. 4 dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.  
Diese Nebenanlagen dürfen die zulässige GR um 80% überschreiten  
(z.B. GR Hauptnutzung = 140 m<sup>2</sup> + 25% = 175m<sup>2</sup>, d.h. Nebenanlagen dürfen 175 m<sup>2</sup> \* 80 % = 140 m<sup>2</sup> erreichen).
  - 5.2 Die maximale Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis Oberkante Fußplatte darf im Mittel 6,40 m betragen.
  - 5.3 Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.
  - 5.4 Die maßgebliche Grundstücksfläche für die GR-Ermittlung betrifft die Flächen innerhalb der einzelnen Grundstücke, die nicht mit Geh- und Fahrrechten bzw. Verkehrsflächen oder Grünflächen überlagert sind. Ansonsten gelten die gesetzlichen Regelungen.
- 6. **Größe eines Baugrundstücks**  
Mindestgröße eines Baugrundstücks muss 600 m<sup>2</sup> betragen.
- 7. **Stellplätze**  
Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung.
- 8. **Gestaltung**  
Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung.
- 9. **Gelände**
  - 9.1 Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Eine Ausnahme bilden die Bereiche innerhalb der Baugrenze sowie Zugänge und Zufahrten. Hier sind Aufschüttungen und Abgrabungen von jeweils max. 0,5 m ausgehend vom Urgelände zulässig. Entstehende Geländesprünge sind als begrünte Böschungen mit einer max. Höhe von 0,5 m und einer max. Neigung von 1: 1,5 auszubilden. Stützmauern sind nicht zulässig.
  - 9.2 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.
  - 9.3 Isolierte Abgrabungen, z.B. zur Belichtung eines Kellerraumes sind unzulässig.
- 10. **Befestigte Wege, Zufahrt und Stellplätze**  
Befestigte Flächen, wie Wege, offene Stellplätze und Zufahrten sind auf den unbedingten Bedarf zu beschränken. Ihre Oberflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.  
(z.B. großflügige Pflasterungen oder Kiesflächen)

\*GRZ Hauptnutzung = Hauptgebäude + 25% Überschreitung für z.B. Terrassen; Wintergärten; Balkone; Überdachungen; Eingang, etc.---

- 3) Auf privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen.  
Pflanzqualität: Laubbbaum: Hochstamm 2xv. o.B., STU mind. 10-12 cm  
Obstbaum: Halb- bzw. Hochstamm 2xv. o.B., STU mind. 8-10 cm  
Arten: gem. Liste 13.2
- 4) Einfriedungen sind auf mindestens 30 % ihrer Länge mit heimischen Sträuchern aus der Artenliste (vgl. Pkt.13.2) zu hinterpflanzen. Der Pflanzabstand zum Zaun hat dabei mindestens 50 cm zu betragen. Um Nachbarschaftsrecht einzuhalten, sind die Gehölze in Zaunnähe bei Bedarf auf eine max. Höhe von 2,00 m einzukürzen.
- 13.2 Artenliste (Gehölze): Es sind nur Gebietseigene (autochtone) 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; vorzugsw. Hochstämme

**Sträucher:**

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Berberis vulgaris	Berberitze	Samb. racemosa	Traubenholunder
Corylus avellana	Haselnuss	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflg. Weißdorn	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Frangula alnus	Faulbaum		
Ligustrum vulgare	Liguster		
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		
Rosa arvensis	Kriechende Rose		
Rosa canina	Hunds-Rose		
Rosa pendulina	Alpen-Rose		
Rubus idaeus	Himbeere		
Salix aurita	Ohr-Weide		
Salix caprea	Salweide		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
- 14. **Textliche Hinweise**
  - 14.1 Der Meldepflicht nach BayDSchG Art. 8 Abs. 1-2 ist ggü. dem BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern nachzukommen.
  - 14.2 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. 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.

**Verfahrensvermerke**

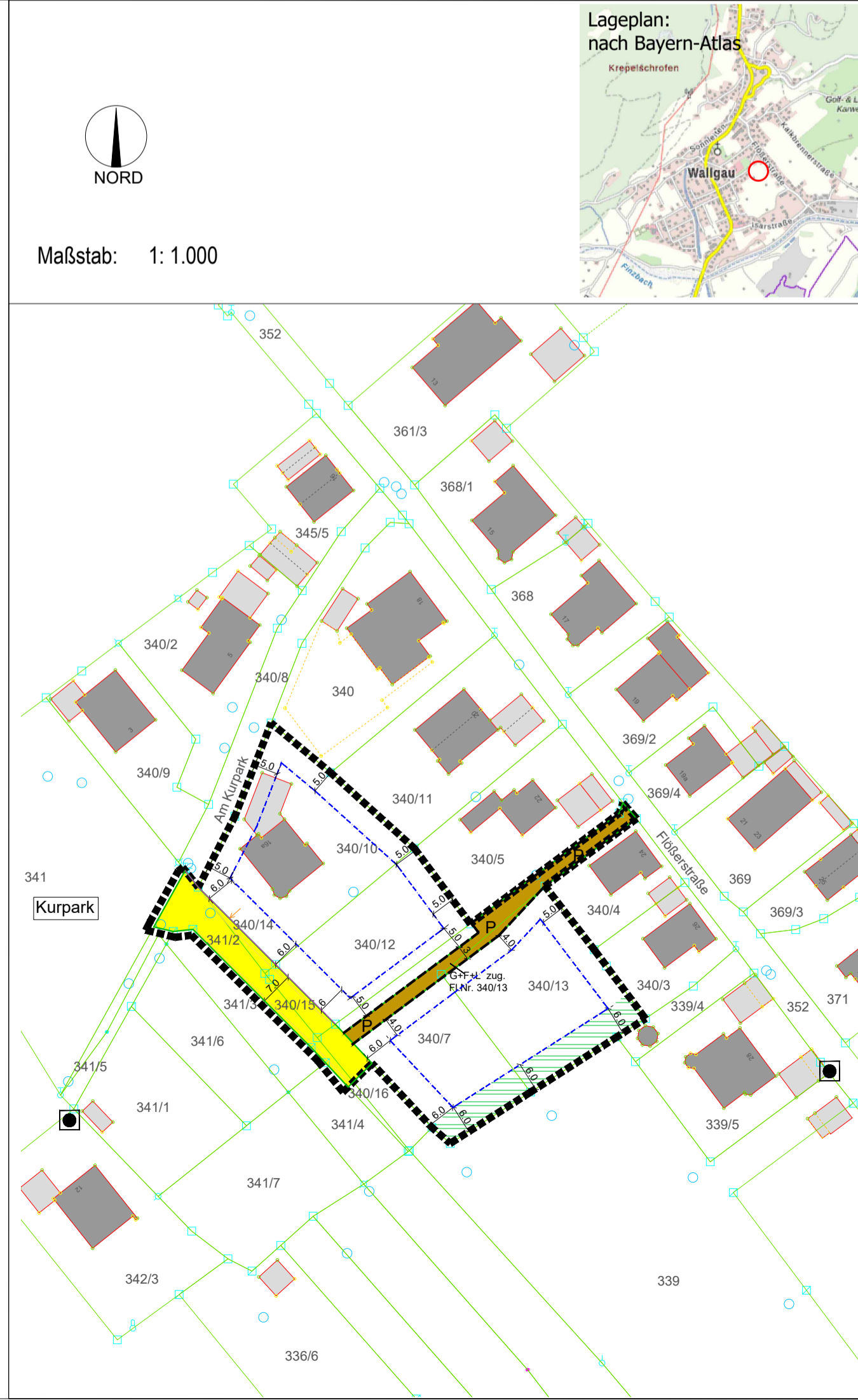
- 1. Aufstellungsbeschluss: \_\_\_/\_\_\_/2024
- 2. Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: \_\_\_/\_\_\_/2024
- 3. Bekanntmachung FZ Öffent. Auslegung: \_\_\_/\_\_\_/2024
- 4. Frühzeitige Beteiligung: \_\_\_/\_\_\_/2024 - \_\_\_/\_\_\_/2024
- 5. Beteiligung der Träger öffentl. Belange: \_\_\_/\_\_\_/2024
- 6. Abwägungsbeschlüsse: \_\_\_/\_\_\_/2024
- 7. Bekanntmachung Auslegung: \_\_\_/\_\_\_/2024
- 8. Öffentl. Auslegung: \_\_\_/\_\_\_/2024 - \_\_\_/\_\_\_/2024
- 9. Beteiligung der Träger öffentl. Belange: \_\_\_/\_\_\_/2024
- 10. Abwägungsbeschlüsse: \_\_\_/\_\_\_/2024
- 11. Satzungsbeschluss: \_\_\_/\_\_\_/2024

Wallgau, den \_\_\_\_\_ Bastian Eiter (1. Bürgermeister) \_\_\_\_\_  
Siegel

1. Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_/\_\_\_/2024

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 \_\_\_/\_\_\_/2024 Bastian Eiter (1. Bürgermeister) \_\_\_\_\_  
Siegel



**11. Niederschlagswasser**

- 11.1 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 TRENÖG (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.
- 11.2 Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wurde mittels Sicktetest (durchgeführt am 21.02.2024) nachgewiesen. Der Sicktetest 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.
- 11.4 **Gefasstes Wasser** ist vor Ort zu versickern.
- 11.5 Hinweis: Eine Verwendung von **Zisternen** wird empfohlen.

**12. Einfriedungen und Hecken**

- 12.1 Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau in der jeweils gültigen Fassung.
- 12.2 Entlang von Verkehrsflächen, insbesondere von Einmündungsbereichen, darf weder Sicht noch die Fahrbahnbreite beeinträchtigt werden.
- 12.3 Zäune sind ohne Sockel auszuführen. Es ist ein Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Zaununterkante vorzusehen. Ein Zaun ohne Bodenabstand ist zulässig, wenn Öffnungen mit einer Höhe von min.15 cm und einer Breite von min. 30 cm mind. alle 3 m die Kleintier- wanderung gewährleisten.

**13. Grünordnung**

- 13.1 Pflanzmaßnahmen
  - 1) Für heimische Gehölze gelten die Vorgaben aus der untenstehenden Artenliste (vgl. Pkt. 13.2). Die Pflanzung landschaftsfremd wirkender Gehölze (bizarr wachsende und buntblaugige Arten, Säulen-, Hänge-, Trauer- u. Kugelformen); insbesondere Blaulichtten, Thujen, Scheinzypressen, Kirschlorbeer und Wacholder) ist nicht zulässig.  
Für Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze zulässig.  
Ziersträucher sind nur im direkten Gebäudeumgriff zulässig.
  - 2) Ortsrandzone  
Innerhalb der Ortsrandzone sind insgesamt 4 Obstbäume/Ebereschen als Hochstämme in Abständen von etwa 10 m zu pflanzen.  
Pflanzqualität: gem. 13.1.3  
Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze min. 2 m  
Die Bäume können unter 13.1.3 angerechnet werden.

- 14.3 Duldung landwirtschaftlicher Emissionen:  
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.
- 14.4 Duldung Geräuschemissionen "Kurpark" mit benachbarter Grundschule  
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im unmittelbaren Anschluss der Kurpark als innerörtliche Freifläche und Naherholungsbereich befindet. Hier finden neben Tourismusangebote auch Vereins- bzw. Dorffeste statt. Etwaige Lärmbelastungen sind von den Bewohnern zu dulden.
- 14.5 Altlasten und Bodenschutz:
  - 14.5.1 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 (Mittlungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay- BodSchG).
  - 14.5.2 Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.
  - 14.5.3 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung 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.
  - 14.5.4 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.  
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.
  - 14.5.6 Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.
- 14.6 Bei **Neupflanzungen** sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern bzw. durch Nachbarrecht zu berücksichtigen.
- 14.7 **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.
- 14.8 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 (Greifvogelsilhouetten sind nicht ausreichend wirksam).
- 14.9 Eine **Fassadenbegrünung** wird empfohlen

**Bebauungsplan Nr. 27 mit integriertem Grünordnungsplan**

**"Am Kurpark"**  
Gemeinde: Wallgau  
Landkreis: Garmisch - Partenkirchen

Gemeinde  
**Wallgau**

Maßstab: 1:1.000

Planung KURZ GbR  
Kirchenstraße 54 c  
81675 München  
T 089 48 950 315  
F 48 950 314  
www.planung-kurz.de  
Moderation  
in Zusammenarbeit mit Planungsamt Uwe Schmidt, Grünplaner, Metten