

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO  
zulässig sind gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO nur:  
- Nr. 1 Wohngebäude  
- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die Wandhöhe wird von der festgesetzten Höhenkote (siehe Festsetzungen durch Planzeichen A 6.5), bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante, gemessen.
- 2.2 Die Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nur für Garagen/Carports und Nebengebäude sowie deren Zufahrten um bis zu 100 % überschritten werden.
- 2.2.1 Für Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung kann die Grundfläche – über die vorgenannten Flächen – um weitere 50 % überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,6.

**3. Mindestgröße von Baugrundstücken**

- 3.1 bei Einzelhäusern:  
muss diese mind. 450 qm betragen.
- 3.2 bei Doppelhäusern:  
muss diese mind. 350 qm je Doppelhaushälfte betragen.

**4. Bauliche und städtebauliche Gestaltung**

- 4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,00 m zulässig.  
3.1.1. ausnahmsweise können Abgrabungen bis zu 2,00 m zugelassen werden.
- 4.2 Es sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig.
- 4.3 Es sind keine Dacheinschnitte und keine Dachterrassen zulässig.
- 4.4 Dachüberstände müssen:  
4.4.1 traufseitig mindestens 0,70 m betragen.  
4.4.2 giebelseitig mindestens 1,00 m betragen.
- 4.5 Es sind keine Dachaufbauten zulässig.  
4.5.1 Ausgenommen hiervon sind Dachflächenfenster bis zu einer Größe von max. 1,00 qm, in einer Gesamtbreite bis zu 10 % der Dachlänge zulässig.  
4.5.2 Mehrere Dachflächenfenster auf gleicher Dachseite sind nur in gleichem Format und höhengleich zulässig.
- 4.6 Es sind nur rote/rotbraune Dacheindeckungen oder Dacheindeckungen aus Holzschindeln zulässig.
- 4.7 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein.
- 4.8 Doppelhäuser sind bezüglich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden, bei Trauf- und Firstlinien sind keine Höhengsprünge zulässig.
- 4.9 Es sind nur Putz- oder Holzverkleidungen zulässig:  
4.9.1 Putzflächen sind nur in weiß bis leichter Tönung und glatter Struktur zulässig.  
4.9.2 Holzverkleidungen sind nur farblos oder in leichter Tönung zulässig.

- 4.10 Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind nur in der Dachebene in einer geschlossenen Rechtecksform zulässig.  
 3.10.1 Kaminumbauungen sind ausnahmsweise zulässig.

**5. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude**

- 5.1 Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.  
 5.1.1 Für Wohnungen unter 50 qm ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.
- 5.2 Der Stauraum vor den Garagen/Carports muss mind. 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen; hier ist eine Einfriedung nicht zulässig.
- 5.3 Die Anordnung der Garagen/Carports/Stellplätze ist nur in den Bauräumen und den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.  
 5.3.1 Die Lage der Stellplätze ist auch außerhalb des Bauraums zulässig.
- 5.4 Zulässige Garagen/Carports  
 5.4.1 Alle Garagen/Carports die mit dem Wohnhaus verbunden sind, sind in Dachform, Material, Farbe und Formgebung der des Hauptgebäudes anzupassen.  
 5.4.2 Garagen/Carports sind auch mit begrünten Flachdächern zulässig.
- 5.5 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rassengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
- 5.6 Grundstückszufahrten sind nur an den dafür vorgesehenen Stellen zulässig.
- 5.7 Nebengebäude sind nur innerhalb des Bauraums und den Flächen für Garagen/Carports zulässig, dies gilt auch für verkehrsfreie Nebengebäude.
- 5.8 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, ausgenommen hiervon sind Sendemasten.

**6. Abstandsflächen**

- 6.1 Die Geltung der Abstandsflächen nach BayBO wird angeordnet.

**7. Grünordnung**

- 7.1 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse und Tanne als Solitär oder Hecke sind unzulässig.
- 7.2 Es sind keine Hecken mit Formschnitt zulässig.
- 7.3 Neu zu pflanzende Bäume sind an den festgesetzten Standorten entsprechend der Artenliste 6.4 in der Qualität 3 x v Hochstamm/Solitär bis spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu pflanzen.  
 7.3.1 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist in begründeten Fällen eine Abweichung um 1,00 m zulässig.

**7.4 Pflanzliste:**

| <i>Botanischer Name</i>          | <i>Deutscher Name</i> | <i>Wuchs</i> |
|----------------------------------|-----------------------|--------------|
| Acer platanoides (und Sorten)    | Spitz-Ahorn           | Großbaum     |
| Acer pseudoplatanus (und Sorten) | Berg-Ahorn            | Großbaum     |
| Fagus sylvatica                  | Buche                 | Großbaum     |
| Quercus robur                    | Stiel-Eiche           | Großbaum     |
| Tilia cordata                    | Winter-Linde          | Großbaum     |

|                           |               |                   |
|---------------------------|---------------|-------------------|
| Tilia platyphyllos        | Sommer-Linde  | Großbaum          |
| Tilia tomentosa           | Silber-Linde  | Großbaum          |
| Acer campestre            | Feld-Ahorn    | mittelgroßer Baum |
| Carpinus betulus          | Hainbuche     | mittelgroßer Baum |
| Juglans regia             | Walnuss       | mittelgroßer Baum |
| Prunus avium (und Sorten) | Vogel-Kirsche | mittelgroßer Baum |
| Sorbus aucuparia          | Eberesche     | mittelgroßer Baum |
| Sorbus intermedia         | Mehlbeere     | mittelgroßer Baum |

7.5 Bei allen anderen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Baumpflanzungen.

#### 8. Erschließung

Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung soll auf Privatgrund erfolgen.

#### 9. Einfriedung

9.1 Einfriedungen, Zäune sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, zum Außenbereich hin und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.

9.2 Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 1,10 m, sowie im Bereich der Sichtdreiecke, eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Schutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel und Haufen und ähnliche, mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahn erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

9.2.1 Als Einfriedung sind nur sockellose Zäune mit senkrechter Holzlattung zulässig.

9.2.2 Holzzäune sind in natürlichem Zustand zu belassen. Die Behandlung mit holzfarbenen Lasuren ist zulässig.

9.2.3 Zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

9.3 Einfriedungen dürfen nicht als Mauer oder als Bretterwand ausgeführt werden, dürfen nicht mit Matten oder Planen bespannt oder mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material auch nur vorübergehend verkleidet werden.

#### D. HINWEISE:

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

##### 1.1 Trinkwasserversorgung

1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe, für die Hausinstallation, ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwasser zu berücksichtigen.

##### 1.2 Löschwasserversorgung

1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde gesichert.

- 1.3 Abwasserentsorgung
- 1.3.1 Das unverschmutzte Dachflächen- und Oberflächenwasser muss vor Einleitung ins Trennsystem in Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen gesammelt werden.
- 1.3.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde, vor Bezug, anzuschließen.
- 1.3.3 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
- 1.3.4 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.
- 1.4 Oberflächenwasserbeseitigung
- 1.4.1 Die geplanten Maßnahmen sind durch wild abfließendes Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf Art. 63 BayWG wird hingewiesen.
- 1.4.2 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
- 1.4.3 Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen bzw. in Zisternen zu sammeln.
- 1.4.4 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu beantragen.
- 1.4.5 Aufgrund der Topographie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.
- 1.4.6 Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichend Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
- 1.5 Stromversorgung
- Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen zu informieren. Werden diese von den Baumaßnahmen berührt, müssen diese infolgedessen gesichert oder verlegt werden. Ansprechpartner ist das Kundencenter der EON-Bayern in Penzberg (Tel.: 08856/9275-0).
- 1.6 Gasversorgung
- Sicherheits- und energierechtliche Belange der Versorgungs- und Anschlußleitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Vor Baubeginn müssen die zuständigen Unternehmen aktuelle Pläne einholen und auf die Beachtung des Merkblattes für 'Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen' wird hingewiesen.

2. Verkehr
- 2.1 Die Zufahrten sind ausreichend zu befestigen und mit einem wasserdurchlässigen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden (Art. 19 BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i.V.m. den Zufahrtenrichtlinien).
3. Immissionsschutz
- 3.1 Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden.
4. Altlasten
- 4.1 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 4.2 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmten und dem Landratsamt mitzuteilen.
5. Denkmalschutz
- 5.1 Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig, gem. Art.8 DSCHG.
- 5.2 Da mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist, muss folgende Vorgehensweise beachtet werden:
  - A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
  - B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Bauflächen durchzuführen.
  - C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dez. 2005) und dem Leistungsverzeichnis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
  - D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und der Ausgrabungen zu tragen.
  - E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
  - F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
6. Grünbereiche und Schutzzonen
- 6.1 Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18.920 der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen.
- 6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
- 6.3 Zum Schutze der in diesem Baugebiet vorhandenen Kanäle dürfen auch in größerer Entfernung zu diesen Leitungen keine tief wurzelnden Bäume gepflanzt werden, da andernfalls für diese Entsorgungsanlagen eine ständige Verwurzelungsgefahr gegeben wäre. Hierauf ist auch hinsichtlich möglicher Tagwasserkanäle und in Bezug auf alle privaten Entsorgungsleitungen zu achten.
- 6.4 Eine Abweichung des Standorts der Bäume entlang der Badstraße ist in Abhängigkeit von den Sparten möglich, jedoch muss die vorgegebene Anzahl der Bäume gepflanzt werden.
7. Abfall- und Müllbeseitigung
- 7.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.

- 7.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der, für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.
- 7.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zur Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Absatz 4 Nr. 7 gilt entsprechend. Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.