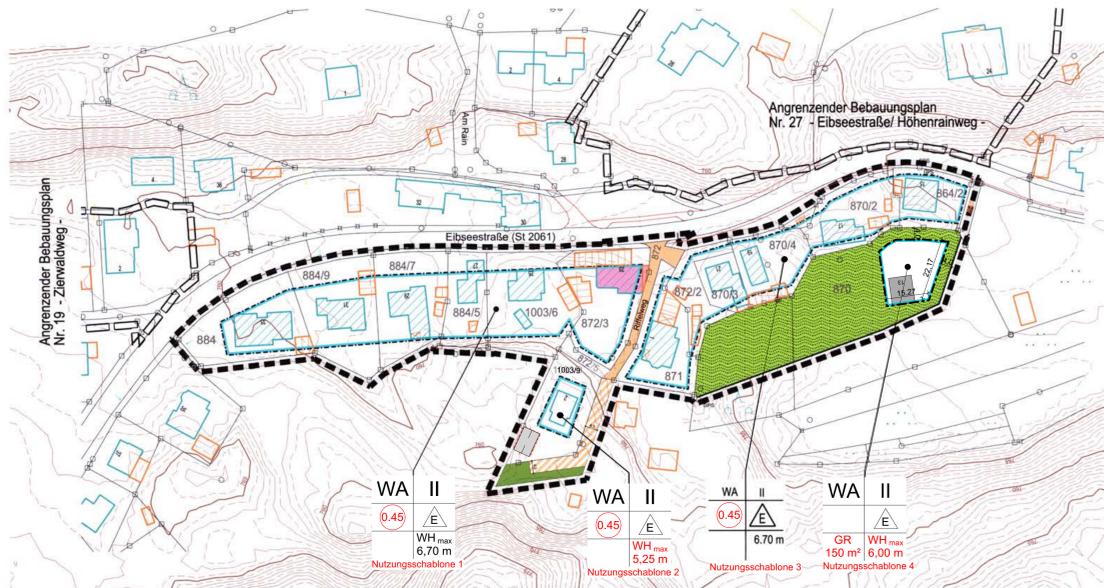
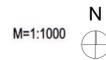


# GEMEINDE GRAINAU BEBAUUNGSPLAN NR: 51 (3. Änderung)

Für das Gebiet  
"EIBSEESTRASSE/RIFFELWEG"



Die Gemeinde Grainau, Landkreis Garmisch-Partenkirchen, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom ..... aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51-1 "Eibseestrasse / Riffelweg" als Satzung.

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.	Art der baulichen Nutzung	WA	Allgemeines Wohngebiet
2.1	Maß der baulichen Nutzung	II	max. Zahl der Vollgeschosse (VG), z.B. 2
2.2		WH <sub>max</sub>	max. zulässige Wandhöhe
2.3		GR	max. zulässige Grundfläche
2.3		0,45	Geschossflächenzahl (GFZ), hier z.B. 0,45 (Betrifft Eibseestr. Haus-Nr. 13 - 21 und Riffelweg 1)
2.5		0,45	Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4 für reine Wohngebäude  Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,45 nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig bei mindestens 30%iger Nutzung der Geschossfläche durch gewerbliche Tätigkeit im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie bei freiberuflicher Tätigkeit (§ 13 BauNVO). (Betrifft Eibseestr. Haus-Nr. 23 - 33)

2.4			Sonderregelung zur GFZ-Berechnung für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück FI-Nr. 872/3. Differenzierte Berechnung wie unter C. 1.4 beschrieben.
2.5			Fläche für Garagen
3.	Bauweise, Baugrenzen	E	Nur Einzelhäuser zulässig
3.1			
3.2			Baugrenze
3.3			Baulinie
4.	Verkehrsflächen		
4.1			öffentliche Verkehrsfläche
4.2			Straßenbegrenzungslinie
4.3.			privater Anliegerweg; die Begehrbarkeit zum südlich anschließenden Wanderweg darf nicht eingeschränkt sein.
5.	Grünflächen		
5.1			private Grünfläche Auf der Flurnummer 870 sind im nordöstlichen Bereich auch versiegelungssoffene Zuwegungen zulässig.
5.2.			öffentliche Grünfläche
6.	Sonstige Festsetzungen		
6.1			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## B. Hinweise

1.		bestehende Grundstücksgrenzen
2.	z.B. 123/4	Flurstücknummer
3.		bestehende Hauptgebäude
4.		bestehende Nebengebäude
5.		Höhenlinien, Bestand, Äquidistanz 0,5 m
6.		vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze; entfallende Grundstücksgrenze

7.	Nutzungsschablone	
		Baugebiet Zahl der Vollgeschosse
		GFZ Bauweise
		GR WH
8.		angrenzende Bebauungspläne

## C. Festsetzungen durch Text

- Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
  - Für das Grundstück FI-Nr. 872/3 ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ein Schlosserbetrieb zur Versorgung der Grainauer Bevölkerung als Ausnahme zulässig.
  - Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GFZ von 0,45 festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für das Grundstück FI-Nr. 870.
  - Für das Grundstück FI-Nr. 872/3 (Eibseestraße 23) ist die Geschossflächenzahl wie folgt differenziert zu berechnen: (siehe Darstellung in nebenstehender Zeichnung)
    - Untergeschoss: keine Anrechnung zur GFZ, unabhängig der über- oder unterbauten Grundstücksfläche dieses Geschosses. Der bestehende Geländeverlauf darf nicht verändert werden.
    - Erd- und Obergeschoss: für beide Geschosse im Zusammenhang wird insgesamt eine GFZ von 0,40 festgesetzt.
  - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, der Wandhöhe und der Geschossflächenzahl.
- Bauweise
 

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Nebengebäude und Garagen
 

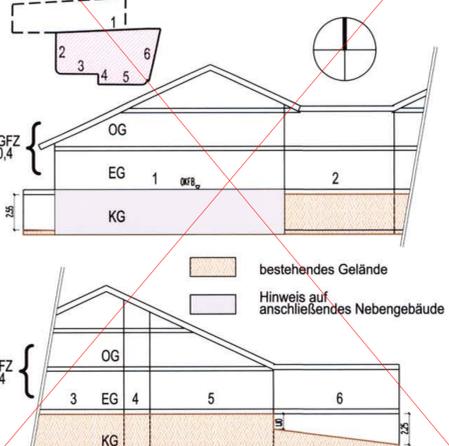
Nebengebäude und Garagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigen Verbundsteinpflaster auszuführen. Alle wenig frequentierten Verkehrsflächen (Standspuren und Stellplätze) sind in unversiegelter Form auszuführen. (Rasengitter, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster nur mit Rasenfuge). Im Bereich der Flurnummer 864/2 und 870 sind Garagen ausnahmsweise auch teilweise außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Höhenlage des Erdgeschosses
 

Die Fußbodenebene des Erdgeschosses darf nicht mehr als 30cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen.
- Abstandsflächen
 

Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.
- Wandhöhe
 

Die Wandhöhe bemißt sich ab OK Fußboden bis OK Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand.
- Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausschließlich über die Staatsstraße 2061 (Eibseestraße). Hiervon ausgenommen sind die Anwesen Riffelweg 1 und Eibseestraße 21, die über den Riffelweg erschlossen werden.
- Die private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und das Gelände in seiner ursprünglichen Form (Bergsturzgebiet im Südwesten) zu erhalten.

- Hinweise:**
- Die Bestimmungen der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen in der Gemeinde Grainau (Gestaltungssatzung), in der jeweils gültigen Fassung sind rechtsverbindlich, auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, soweit die gegebenen Festsetzungen nichts abweichendes festlegen.
  - Das über Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nur auf eigenem Grund versickert werden.
  - Die Gemeinde Grainau hat eine Satzung nach § 22 des BauGB erlassen. Die Begründung von Wohnungs- bzw. Teileigentum bedarf deshalb einer gesonderten Genehmigung.
  - Die Beurteilung einer potentiellen Baumwurfgefahr sowie die Erteilung eventueller Auflagen hinsichtlich der Feuersicherheit und der Bauausführung sind jeweils einem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Der Abschluss einer Haftungsfreistellungserklärung zwischen dem Eigentümer der FI-Nr. 1003 und den jeweiligen Bauwerkern wird empfohlen.
  - Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Werden Bäume und tiefwurzelnde Sträucher in einem Abstand von weniger als 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt, sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.



- Die Bestimmungen der OGS 2 in der jeweils gültigen Fassung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes rechtsverbindlich, soweit die gegebenen Festsetzungen durch Text nichts Abweichendes festlegen.
- Denkmalpflege
 

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 DSchG (Denkmalschutzgesetzes). Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Schutzgut Boden
 

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden.

Die Bodenmieten und Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind sollten nicht befahren werden. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.
- Grünordnerische Hinweise
  - Schutz bestehender Gehölze:
 

Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken und lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
  - Pflanzliste:
 

Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Großbäume:  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Betula pendula (Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)

- Kleinstbäume:**  
Acer campestre (Feldahorn)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Sorbus aria (Mehebere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina, Rosa arvensis (Wildrosen)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Sträucher:**  
Cornus avellana (Hasel)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Rosa spinosa (Schlehe)  
Rosa canina, Rosa arvensis (Wildrosen)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Thuja sind unzulässig.

- Wasserwirtschaftliche Hinweise
  - Allgemein
 

Es wird auf die DWA-Merkblatt 153 und das Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.

Ist zu erwarten, dass bei Bauarbeiten eine Bauwasserhaltung stattfindend muss, ist vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
  - 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.

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
  - Grundwasser
 

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Vom jeweiligen Bauherrn ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob gegen Grundwasserereignisse in Kellerräumen Vorkehrungen zu treffen sind.

Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser sind betroffene Bauteile wie Bodenplatten oder Lichtschächte, in ausreichendem Maße über der Geländeoberkante zu erstellen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser auszuschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungs-pfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
- Allasten und schädliche Bodenveränderungen
 

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).

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing. Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzungen zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.
- Vorsorgender Bodenschutz
 

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Vermischung 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.

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 Verwendung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

## 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "EIBSEESTRASSE - RIFFELWEG" GEMEINDE GRAINAU

1.	Der Gemeinderat der Gemeinde Grainau hat in der Sitzung vom xx.xx.xxxx die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Eibseestrasse - Riffelweg" der Gemeinde Grainau im Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.	
2.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.	
3.	Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgestellt.	
4.	Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.	
5.	Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom xx.xx.xxxx die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Eibseestrasse - Riffelweg" der Gemeinde Grainau in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.	Grainau, den .....
	Stephan Märkl 1. Bürgermeister	Siegel
6.	Ausfertigung Hiernit wird bestätigt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Eibseestrasse - Riffelweg" der Gemeinde Grainau in der Fassung vom xx.xx.xxxx dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx zu Grunde lag.	Grainau, den .....
	Stephan Märkl 1. Bürgermeister	Siegel
7.	Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.	Grainau, den .....
	Stephan Märkl 1. Bürgermeister	Siegel

# GEMEINDE GRAINAU

## 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR.51 "EIBSEESTRASSE / RIFFELWEG" ENTWURF



SCHONGAU, DEN 11.06.2024  
GEÄNDERT:  
GEÄNDERT:  
Städtebaulicher Teil  
HÖRNER & PARTNER  
ARCHITEKTURBÜRO  
Architektur + Stadtplanung  
An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08661/933700  
mail: info@architekturhoerner.de