

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**1. Maß der baulichen Nutzung**

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die jeweils zulässige Grundfläche der Hauptgebäude je Baugrundstück festgelegt.

1.1.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 60 % überschritten werden.
Anlagen i. S. des Art. 57 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

1.1.2 Für Terrassen, Balkone und Kellerabgänge darf die Grundfläche um max. 30% überschritten werden; diese dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen.

1.1.2.1 zutreffend nur für Fl. Nr. 155/1 zulässig
Das Dach der Abstellräume im Nordwesten schließt an die vorhandene Topografie an und ist aufgrund dessen als Terrasse zulässig.

1.2 Wandhöhe / Firsthöhe der Hauptgebäude

Zulässige Wandhöhe mind. 6,00m - max. 6,50m.

Die zulässige Wandhöhe ist von der jeweiligen Höhenkote, OK-Gelände zu messen.

1.2.1 zutreffend nur für Fl. Nr. 155/1

Die Wandhöhe des Hauptgebäudes ist von der angegebenen Höhenkote 649müNN, von der natürlichen Geländeoberfläche=OK-Rohfussboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante, zu messen.

Die Firsthöhe ist von der natürlichen Oberkante des Geländes=OK-Rohfussboden-Höhenkote 649müNN bis zur OK-First 658,2mü.NN, zu messen.

1.3 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

1.4 Das Freilegen der Untergeschosse und Kellergeschosse, sowie das Terrassieren des Geländes ist unzulässig.

2. Abstandsflächen

Es ist die aktuellste Abstandsflächenregelung, gem. Art. 6 BayBO anzuwenden.

3. Bauweise

3.1 Festgesetzt wird die offene Bauweise.

3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Bauliche / Städtebauliche Gestaltung

4.1 Die Firstlinie muss immer durchlaufend auf gleicher Höhe ausgebildet sein.

4.2 Zulässige Dachneigung: 28° - 35°

- 4.3 Abgrabungen nur für Fl. Nr. 155/1 zutreffend
Auf der Südostseite ist eine Abgrabung von max. 0,50 m zulässig.

Auf der Südwestseite ist eine Abgrabung von max. 0,20 m zulässig.

Auf der Nordwestseite ist eine Abgrabung, gemessen von der Staßenoberkante 648,02müNN, bis zur Geländeoberkante 648,62müNN im Bereich der Zufahrt zum Carport, zum Stellplatz und für den Stellplatz, zulässig.
- 4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Einbindung von Gebäuden in das natürliche Gelände zulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschoßen sind unzulässig; das Gelände muss auf einen Abstand von weniger als 0,35 m zum Niveau des Erdgeschoßrohfußbodens herangezogen werden, dies gilt auch für die Garage / Carport / Nebengebäude.
- 5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig
- 6. Garage / Carport / Nebenanlage / Stellplatz / Zufahrt / Grunddienstbarkeit**
- 6.1 Garage / Carport / Stellplatz / Zufahrt als auch die verfahrensfreien Anlagen sind nur innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zulässig.
- 6.1.2 Die zulässige Wandhöhe ist von der jeweiligen Höhenkote, OK-Gelände, s. Planzeichnung zu messen.
- 6.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze
- Je Wohnung bis 40 m² ist ein Stellplatz erforderlich.
- Je Wohnung größer als 40 m² sind 2 Stellplätze erforderlich.
Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.
- 6.3 Flachdächer müssen immer begrünt ausgebildet werden und sind nur zulässig, wenn das Dach an das natürliche Gelände anschließt.
- 6.3.1 Ansonsten muss ein Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 25° bis max. 28° auf Garagen / Carports / Nebenanlagen errichtet werden.
- 6.4 nur für Fl. Nr. 155/1 zutreffend
Auf dem Carport und dem Zugang ist nur ein begrüntes Flachdach oder ein begrüntes Pultdach zulässig, dass an das natürliche Gelände im Nordosten anschließen muss.
- 6.5 Das gesamte Oberflächenwasser einschließlich des gesammelten Niederschlagswassers ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, wenn dies nicht möglich ist, ist ein Anschluss an die kommunale Entwässerungsanlage möglich. Rückhaltungen und Drosselung sind mit der Gemeinde abzustimmen. Es gilt die Entwässerungssatzung der Gemeinde Uffing i.d. jeweils gültigen Fassung.
- 6.6 Bei Stellplätzen, Zufahrten sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert max. 0,5 zu verwenden.

- 6.7 Solarenergieanlagen, PV-Kollektoren und Dachflächenfenster müssen flächeneben in der Dachfläche liegen oder auf der Dachfläche in gleicher Neigung aufliegen. Sie müssen miteinander eine optische Einheit bilden, d.h. zusammenhängende rechteckige oder quadratische Flächen bilden. Abtreppungen und gezackte Ränder sind unzulässig.

Bei der Kombination von Photovoltaikpaneelen und Kollektoren ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten.

- 6.8.1 Aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Gebäuden sind unzulässig.

7. Grünordnung

- 7.1 Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und Obstbaumsorten zulässig. Dies gilt für Einzelbaumpflanzungen, sowie bei Neuanlage als auch bei Abgängen.

- 7.1.1 Der erhaltenswerte Baum muss dauerhaft erhalten bleiben. Bei Wegfall muss er, durch die gleiche Art und Qualität, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, ersetzt werden.

- 7.2 Die Vorgärten sind dörflich, gärtnerisch zu gestalten, die Anlage in Form von Steinvorgärten und / oder Schottergärten sind unzulässig. Alle nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, gekieste oder geschotterte Gärten sind nicht zulässig.

8. Einfriedungen

- 8.1 Metallzäune, wie z. B. Doppelstabmatten, Gitterstabzäune sowie Gabionen, letztere auch in Form von Pfeilern und Sockeln, sind unzulässig. Zudem sind geschlossene Einfriedungen (Steinplatten, Metallplatten, u.ä.) materialunabhängig, unzulässig.

Es sind nur senkrechte Holzlattenzäune in Holz natur, ggf. mit transparentem Anstrich und Metallzäune nach historischem Vorbild, zulässig.

- 8.1.1 Mauern und Sockel sind nicht zulässig, ausnahmsweise können diese zur Abstützung des natürlichen Geländes zugelassen werden, jedoch nur in Form von Natursteinmauern oder begrünten Betonwänden.

9. Mobilfunkanlagen

In allen Baugebieten ist die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

10. Geltende Ortssatzungen

Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen enthält, ist die Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans, in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

11. Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Er wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

D. HINWEISE DURCH TEXT:**1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)****1.1 Trinkwasserversorgung**

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

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

1.1.3 Regenwassernutzung

Auf die Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicher zu stellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Es ist jeweils zu prüfen, ob hydraulische Untersuchungen hinsichtlich der Abflusssituation von Oberflächenwasser erforderlich sind.

1.2 Löschwasserversorgung

- Die Mindestanforderung der Löschwasserversorgung ist einzuhalten.

- Die Löschwasserbedarfsermittlung ist durch den Betreiber des Trinkwassernetzes durchzuführen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten ist in Absprache mit der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.

1.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die gemeindliche Schmutzwasser- / Entwässerungseinrichtung (Mischsystem).

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, z.B. durch Einrichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne). Auf § 37 WHG wird hingewiesen.

Es ist jeweils zu prüfen, ob hydraulische Untersuchungen hinsichtlich der Abflusssituation von Oberflächenwasser erforderlich sind.

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. Kellerräume (und Tiefgaragen) sowie Lichtschächte und Kellerfenster, (die Ein- und Ausfahrtrampen der Tiefgaragen) und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht auszubilden.

Aufgrund der vorhandenen Topografie sind Öffnungen von Gebäuden, z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte (und Einfahrten in Tiefgaragen) baulich zum Schutz vor wild abfließendem Wasser, z.B. gegenüber der öffentlichen Straßenfläche / Geländeoberfläche, mit erforderlichen Maßnahmen, z. B. einer Überhöhung, zu schützen.

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren. Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so- dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

1.4.3 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) auszuführen.

1.5 Stromversorgung

Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen zu informieren. Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlusschränke sind im Straßen- und Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen zu integriert.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt wird. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone.

Bei konkreten Bauvorhaben bzw. Baumaßnahmen im Plangebiet muss auf den Bestand geachtet werden. Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand sind vor Baumaßnahmen bei Vodafone einzuholen.

1.6 Vor Baubeginn ist ein Gespräch mit allen Sparten zu führen.

2. Immissionsschutz

2.1 Durch die bestehende, umliegende Landwirtschaft, insbesondere den im Süden befindlichen aktiven Landwirt ist mit ortsüblichen Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

2.2 Die Geräuschemissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

2.3 Des Weiteren muss auf die Notwendigkeit, Erschütterungen während der Bauphasen zu vermeiden, hingewiesen werden. Für das denkmalgeschützte älteste Wohnhaus Uffings auf *Fl. Nr. 48, An der Ach 5* sind Erschütterungen jeglicher Art, die z.B. durch Bodenübertragungen, Verdichtungsarbeiten, LKW-Verkehr während der Bauphasen möglich sind, auszuschließen. Ggf. ist ein Beweissicherungsverfahren an dem genannten Gebäude durchzuführen.

3. Altlasten

Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

4. Denkmalschutz

4.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.

4.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

4.3 Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Grünbereich

5.1 Bei Baumaßnahmen ist der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen, es wird auf die DIN 18920 verwiesen.

5.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

6. Artenschutz

6.1 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§ 44 BNatSchG), die nicht von Art. 44 Abs. 5 S. 2 bis 4 BNatSchG abgedeckt sind, bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern. Eine Kontaktaufnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich.

6.2 In Bezug auf den Fledermausschutz ist im Falle einer Baumaßnahme im Plangebiet der von der jeweiligen Baumaßnahme betroffene Bereich vor Realisierung der Baumaßnahme durch einen Sachverständigen auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Bei Auffinden solcher Quartiere ist im Hinblick auf Art. 44 Abs. 5 S. 2 bis 4 BNatSchG festzustellen, ob vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

6.3 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten (hier insbesondere Fledermäuse und Mauersegler) betroffen sind (z.B. durch ökologische Bauleitung während der Baufeldräumung).

7. Abfallentsorgung

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 5,0 m 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 zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
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.
- 8. Brandschutz / Rettungswege**
- 8.1 Beim Einbau von Garagen in bestehende Gebäude, im Rahmen einer Nutzungsänderung, sind die notwendigen Öffnungen, wie Einfahrt und Fenster, so anzuordnen das im Brandfall die Verrauchung der Treppenhäuser und Rettungswege ausgeschlossen ist.
- 8.2 Bei Dachausbauten (bei Neu- oder Umbauten) deren Brüstungshöhe über 8,00 m über dem Gelände liegt und somit kein Ausstieg über Fenster und Türen möglich ist, die mit den Leitern der Feuerwehr erreichbar sind, muss im Gebäude ein zweiter Rettungsweg hergestellt werden. Im Einzelfall können auch außenliegende Rettungswege am Gebäude zugelassen werden, soweit nicht die anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes damit berührt werden.
- 8.3 Beträgt der Abstand zwischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und öffentlichen Verkehrsflächen, mehr als 50 m, muss die Tragfähigkeit der Verkehrsflächen für Fahrzeuge bis zu einem Gesamtgewicht von 16 t ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
Die technische Ausführung und Beschilderung muss gemäß DIN 14090 erfolgen. Bei Sonderbauten sind die Flächen für die Feuerwehr im Rahmen eines gesamthaften Brandschutzkonzeptes auszuweisen.
- 9. Erschließung**
- Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind.