

# GEMEINDE UFFING am Staffelsee

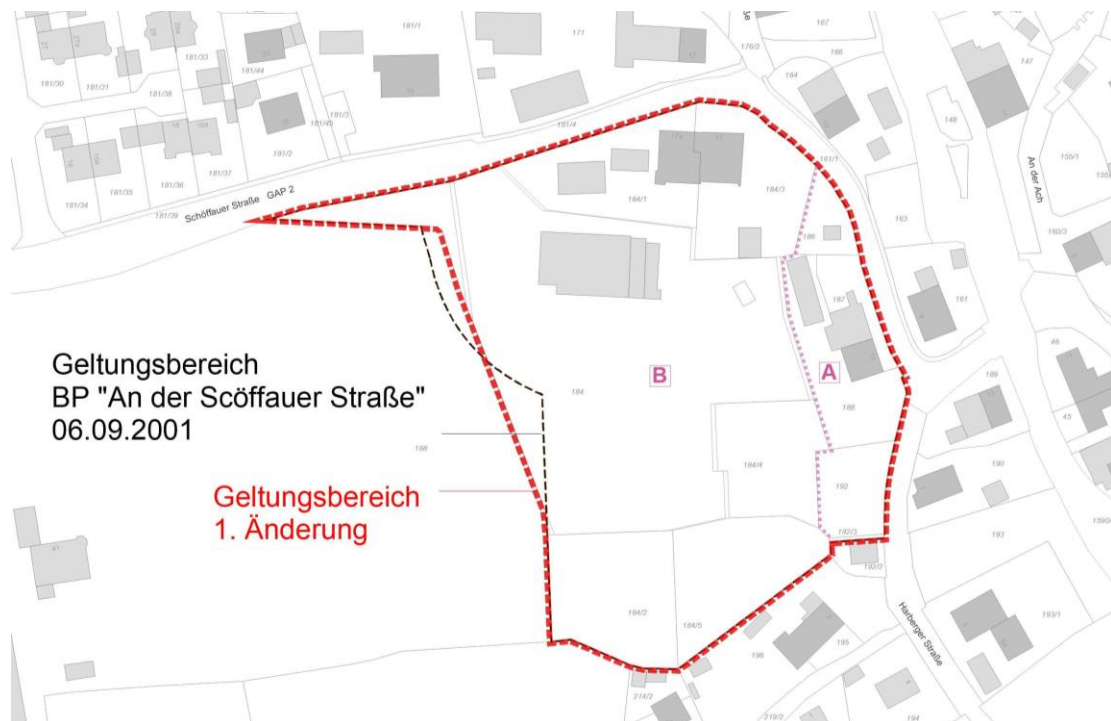
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

## Bebauungsplan „An der Schöffauer Straße“ 1. Änderung und Erweiterung

für die Grundstücke Fl. Nrn. 184, 184/1-5, 186, 187, 188, 192, 192/3 sowie eine Teilfläche aus Fl. Nr. 198 Gemarkung Uffing am Staffelsee

Die Gemeinde Uffing am Staffelsee erlässt gemäß §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), diesen Bebauungsplan als

## Satzung



Lage Änderungsbereich, ohne Maßstab

Fertigungsdaten:  
1.Fassung: 2211.2024

Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS  
Dorner und Gronle, Part mbB  
Linprunstraße 54, 80335 München

Tel.: +49 89 121519-0

[mail@plankreis.de](mailto:mail@plankreis.de)

Bearbeitung:

Susanne Rentsch, Jochen Gronle

Entwurfsverfasser Grünordnungsplanung/Umweltbericht:

Mühlbacher und Hilse  
Landschaftsarchitekten PartmbB  
Maximilianstraße 18, 83278 Traunstein

Tel.: 0861 / 230 84 83

[ej@muehlbacher-hilse.de](mailto:ej@muehlbacher-hilse.de)




Bearbeitung:

Elfriede Jetzelsberger

Vorentwurf 22.11.2024

## A FESTSETZUNGEN

### 0. Geltungsbereich

- 0.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 06.09.2001
- 0.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 0.3  Abgrenzung der Planteilgebiete A und B

## PLANTEILGEBIET A

**MDW** Dörfliches Wohngebiet § 5a BauNVO

Nicht zugelassen werden:

die lt. § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 8 sowie die lt. § 5a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 und 3.

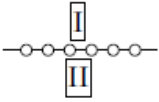
Alle weiteren Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.09.2001 bleiben im Planteilgebiet A unverändert bestehen.

## PLANTEILGEBIET B

Für das Planteilgebiet B werden folgende Festsetzungen und Hinweise getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **MDW** Dörfliches Wohngebiet § 5a BauNVO

1.2  Abgrenzung von Teilbereichen zur Festsetzung unterschiedlicher Nutzungsmischungen

1.3 **Teilbereich I**

1.3.1 Zugelassen werden:  
die lt. § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis Nr. 7  
Die lt. § 5a Abs.3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Nicht zugelassen werden:

die lt. § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 8 sowie die lt. § 5a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 und 3.

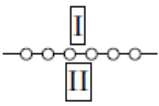
Vorentwurf 22.11.2024

#### 1.4 **Teilbereich II**

1.4.1 Nicht zugelassen werden:  
die lt. § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 8 sowie Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Schank- u. Speisewirtschaften.

1.4.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Läden und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern die Zweckbestimmung eines dörflichen Wohngebietes gewahrt bleibt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche

2.1  Abgrenzung von Teilbereichen  
zur Festsetzung eines unterschiedlichen Nutzungsmaßes

#### 2.2 **Teilbereich I**


2.2.1  Baugrenze


2.2.2 **GR 530** maximal zulässige Grundfläche, z.B. 530 m<sup>2</sup>

In Summe mit allen lt. § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigenden baulichen Anlagen darf die GRZ bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden.

2.2.3 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 660 m ü.NN.

#### 2.3 **Teilbereich II**



2.3.1  Baugrenze für den Hauptbaukörper

2.3.2  Flächen für Zwischenbauten (KH)  
Bei Errichtung der Zwischenbauten ist ein beidseitiger Grenzanbau zwingend.  
Auskragenden Bauteile sind nicht zulässig.

2.3.3 Unter Einhaltung der unter Festsetzung A 2.3.5 festgesetzten maximalen GR darf die festgesetzte Baugrenze für den Hauptbaukörper für Anbauten und Balkone wie folgt überschritten werden.

2.3.3.1 Bei Einzelhäusern (EH), Reihenhäuser (RH) sowie Kettenhäusern (KH) sind erdgeschossige Anbauten inkl. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Wandhöhe von 3 m zulässig.  
Traufseitige Anbauten dürfen max. 2/3 der Gebäudelänge betragen.

Vorentwurf 22.11.2024

- Balkone, sowie alle allgemein zulässigen untergeordneten Bauteile (Art. 6, Abs. 7, BayBO) müssen zu Anbauten, Garagen, Nebengebäuden und anderen untergeordneten Bauteilen auch benachbarter Gebäudeseiten, sowie zur Grundstücksgrenze einen Abstand von min 2 m einhalten. Übereckkonstruktionen sind unzulässig. Abweichend davon sind bei Reihen- und Doppelhäusern grenzständige Balkone zulässig. Diese sind in einheitlicher Breite und Tiefe auszuführen.
- 2.3.3.2 Bei den Geschosswohnungsbauten (GW) sind auch Balkone innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die Zulässigkeit sonstiger allgemein zulässiger untergeordneter Bauteile (Art. 6, Abs. 7, BayBO) bleibt davon unberührt.
- 2.3.4  Baulinie
- In den Hauptbaukörper integrierte Garagen dürfen bis zu einer Tiefe vom 1,5 m über die Baulinie heraustreten.
- 2.3.5 **GR 160** maximal zulässige Grundfläche einschließlich Anbauten, Balkone und überdachte Terrassen je Bauraum, z.B. 160 m<sup>2</sup>
- Die festgesetzte GR kann durch bauliche Anlagen lt. § 19 Abs. 4 BauNVO haustypbezogen bis zu folgender max. GRZ überschritten werden:
- |           |          |
|-----------|----------|
| EH und RH | max. 0,5 |
| KH        | max. 0,6 |
| GW        | max. 0,8 |
- 2.3.6 Gebäudehöhe
- 2.3.6.1  Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
- 2.3.6.2 Die maximal zulässige Wandhöhe wird bezogen auf die in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugskoten EG (Festsetzung A 2.3.6.3) festgesetzt.
- Sie beträgt bei Einzelhäusern (EH), Reihenhäuser (RH), Kettenhäusern (KH) sowie den Geschosswohnungsbauten 6,50 m.
- Für die erdgeschossigen Verbindungsbauten in GW1 und die Zwischenbauten bei den Kettenhäusern (KH) wird eine maximale Wandhöhe von 4 m festgesetzt.
- Abweichungen von bis zu 10 cm können topografiebedingt oder aus Gründen der baulichen Gestaltung in Ausnahmen zugelassen werden.
- 2.3.6.3 EG 657,4 Höhenbezugskote, z.B. 657,4 m ü. NN






Vorentwurf 22.11.2024

- 2.3.6.4 Die Rohfußbodenoberkante / Sockelhöhe des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.
- 2.3.7 Anzahl Vollgeschosse
- 2.3.7.1 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. max. ein Vollgeschoss zulässig
- 2.3.7.2 (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwei Vollgeschosse zwingend
- 2.3.8 Haustypen und Anzahl der Wohnungen  
Zulässig sind folgende Haustypen und Anzahl der Wohnungen
- 2.3.8.1 **EH** Freistehende Einzelhäuser
- 2.3.8.2 **KH** Kettenhäuser
- 2.3.8.3 **RH** Reihenhäuser
- 2.3.8.4 Je Einfamilienhaus (EH, KH, RH) sind max. 2 Wohnungen zulässig.  
Der Stellplatznachweis ist zwingend entsprechend gültiger kommunaler Stellplatzsatzung auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 2.3.8.5 **GW** Geschosswohnungsbau mit max. Anzahl von Wohnungen
- |           |   |
|-----------|---|
| GW 1a:    | 8 WE  |
| GW 1b:    | 6 WE  |
| GW 1c:    | 4 WE  |
|           | Alternativ ist hier ein Doppelhaus mit 2 WE je Haushälfte zulässig. |
| GW 1 Gem. | Gemeinschaftsraum   |
| GW 2:     | 5 WE  |

### 3. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

- 3.1 Es gilt die Stellplatzsatzung (StellplS) der Gemeinde Uffing am Staffelsee in der jeweils gültigen Fassung.  
Entsprechend §2 Satz 1 der GaStellV in der Fassung vom 30.11.1993 ist bei Garagen/Nebengebäuden ein Stauraum vor der Einfahrt von 3m einzuhalten. Ausgenommen davon sind offene Carports. Hier gilt die durch Maßangabe in die Planzeichnung eingetragene Abweichung.

Vorentwurf 22.11.2024

- 3.2  Umgrenzung für Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze
- GA / N Garagen, Carports und Nebenanlagen
- CP 5 STPL Carports mit Angabe der maximal zulässigen Anzahl der Stellplätze
- 6 STPL Oberirdische Stellplätze, die in den Baukörper zu integrieren sind mit Angabe der maximal zulässigen Anzahl der Stellplätze
- 3.3 In Teilbereich I sind Garagen innerhalb des festgesetzten Baufensters zu errichten.
- 3.4  Fläche (zuzüglich der festgesetzten Bauräume) für Tiefgaragen und deren Zufahrten, Rampenbauwerke und Notausgänge, mit Angabe der Anzahl der max. zulässigen Stellplätze
- Vor TG-Zufahrten ist ein Stauraum von 5 m Tiefe ohne Absperrung freizuhalten. Die Tiefgaragenrampe ist innerhalb eines Gebäudes unterzubringen.
- Im Falle der Errichtung eines DH in GW 1c hat der erforderliche Stellplatznachweis mit in der Tiefgarage zu erfolgen.
- 3.5 HGa Garagen sind in den Hauptbaukörper zu integrieren
- 3.6 Ebene Stellplätze ohne Überdachung sind, sofern sie für den Stellplatznachweis erforderlich sind, auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.
- 3.7 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und Baugrenzen zulässig.  
Geräteschuppen außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen dürfen eine Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> und eine Wandhöhe von 2,3 m bis OK Traufpfette nicht überschreiten.
- 3.8  Zufahrt zu Garagen, Carports und Tiefgaragen
4. Verkehrsflächen
- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
- 4.2  Öffentliche Verkehrsfläche  
Die genaue Gliederung der Fläche in Fahrbahn, Begleitstreifen etc. ist im Rahmen der Objektplanung festzulegen.
- 4.2.1 F + R Fuß- und Radweg

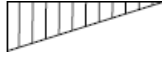
Vorentwurf 22.11.2024

4.2.2

**F**

Fußweg

4.3



Sichtdreieck  
mit Angabe der Schenkellänge in Meter  
(teils planaußerhalb, Schenkellänge gesamt 70m)

Der Bereich ist von Pflanzen, Einfriedungen, anzeigefreien Bauten, gelagerten und aufgestellten Gegenständen über 0,8m Höhe, gemessen von der Fahrbahn-Oberkante der Staatsstraße, sowie von Stellplätzen freizuhalten.

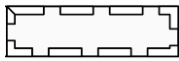
## 5. Flächen für Versorgungsanlagen

5.1



Versorgungstrasse unterirdisch unter privaten Flächen  
(teilweise bestehend)

5.2



Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Uffing am Staffelsee

5.3

Stromverteilerschränke sind zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Einfriedungen bzw. Mauern zu integrieren.

## 6. Grünordnung

6.1



Fläche für die Landwirtschaft

6.2



öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung  
Die Flächen sind als artenreiche Wiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2.1



öffentlicher Parkplatz,  
als Schotterrassen anzulegen und in die Grünfläche zu integrieren

6.3



private Freifläche, nicht einzäunbar  
Die Nutzung als Stellplatz ist zulässig, sofern dieser als befestigte Grünfläche angelegt wird.

6.4



bestehender Baum, zu erhalten

Vorentwurf 22.11.2024

6.5



zu pflanzender Baum 1.Ordnung, Qualität: H3xv StU 18-20;  
Es sind die nachfolgenden Arten und Sorten zu verwenden:

- AP Acer platanoides, Spitz-Ahorn
- APs Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
- CB Carpinus betulus, Hainbuche
- JR Juglans regia, Walnuss
- QR Quercus robur, Stiel-Eiche
- TC Tilia cordata, Winter-Linde
- UG Ulmus glabra, Berg-Ulme

6.6



zu pflanzender Baum 2./3.Ordnung, Qualität: H3xv StU 16-18;  
Es sind die nachfolgenden Arten und Sorten zu verwenden:

- AC Acer campestre, Feld-Ahorn
- M Malus sylvestris, Holz-Apfel
- PA Prunus avium, Vogel-Kirsche
- PP Pyrus pyrastra, Wild-Birne
- SA Sorbus aucuparia, Eberesche
- SAr Sorbus aucuparia ‚Edulis‘, Mährische Eberesche
- SI Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere
- O Obstbaum-Hochstamm, regionaltypische Sorte

6.7



zu pflanzende Strauchfläche bestehend aus standortgerechten heimischen Sträuchern aus gebietseigener Herkunft, Qualität: Str. 2xv 60-100, Pflanzverband 1,5 x 1,5 m auf Lücke versetzt.

Es sind die nachfolgenden Arten zu verwenden:

- Corylus avellana, Hasel
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Cornus sanguinea, Blut-Hartriegel
- Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare, Liguster
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
- Prunus spinosa, Schlehe
- Rosa canina, Hunds-Rose
- Salix caprea, Sal-Weide
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

6.8

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Zufahrtsflächen angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Zu pflanzende Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Beim Ersatz von ausgefallenen Gehölzen sind die Arten der Pflanzlisten unter den Punkten 6.5 bis 6.7 zu verwenden.

6.9

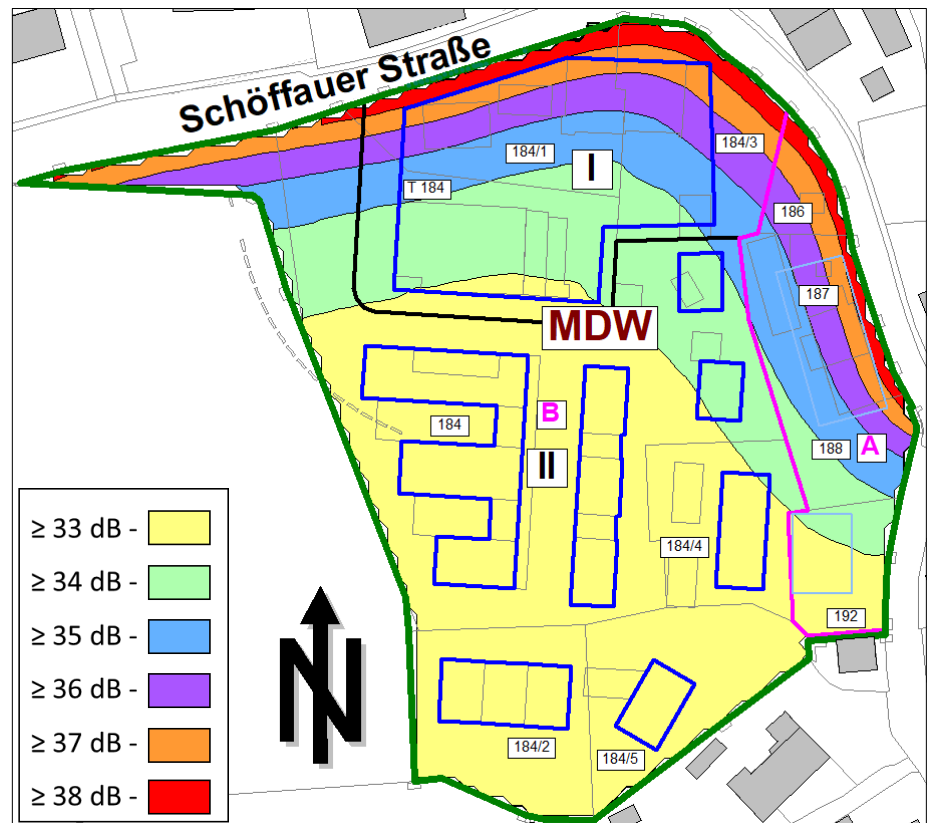
Private und öffentliche Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, beispielsweise als Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder Schotterrasen. Innerhalb der privaten Erschließungszonen ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Die öffentlichen Stellplätze innerhalb der als Ortsrandeingrünung genutzten öffentlichen Grünfläche sind als Schotterrasen auszuführen.



Vorentwurf 22.11.2024

## 7. Immissions- und Klimaschutz

- 7.1 Angrenzende landwirtschaftlich genutzten Flächen  
Bei der Bewirtschaftung von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ausgeschlossen werden.  
Im Planbereich sind die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.
- 7.2 TG-Zufahrt  
Die seitlichen und oberen Umfassungen der TG-Rampenbauwerke und deren Einhausungen sind innenseitig mit schallabsorbierenden Materialien (Schallabsorptionsgrad mind. 0,5) auszuführen. Abschlussstore sind in geräuscharmer Bauweise auszubilden.
- 7.3 Verkehrslärm
- 7.3.1 Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$   
Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen etc. müssen mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109 erreichen.  
Für Büroräume und schutzbedürftige Arbeitsräume kann die Anforderung um 5 dB gemindert werden. Die Mindestanforderung beträgt in allen Fällen  $R'_{w,ges} = 30$  dB.



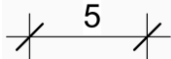
Vorentwurf 22.11.2024

- 7.3.2      ▲ ▲ ▲      Grundrissorientierung schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen  
In dem Bereich zwischen Schöffauer Straße und diesem Planzeichen dürfen für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Fenster nicht ausschließlich über die Fassade zur GAP 2 belüftet werden. Alternativ müssen die Räume mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage (zentral oder dezentral) ausgestattet werden.
- 7.4                      Regenerative Energien  
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind geeignete Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.  
Solarwärmekollektoren können dabei angerechnet werden.
8.                      Bauliche Gestaltung
- 8.1                      Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sind diese hinsichtlich Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe in traditioneller Weise entspr. der Ortsgestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung in das Ortsbild einzufügen.  
  
In Ergänzung hierzu wird festgesetzt:
- 8.2                      Dachgestaltung
- 8.2.1                  ← →      Vorgeschriebene Firstrichtung
- 8.2.2                      Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 28°-35° /Teilbereich I) bzw. 20°-28° (Teilbereich II) zulässig. Dachüberstände sind an der Traufe bis zu 1,20 m und am Giebel bis zu 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise sind bei den erdgeschossigen Verbindungsbaukörpern in GW 1 auch begrünte Flachdächer zulässig.
- 8.2.3                      Die Dächer von Reihen- und Kettenhäusern mit Ihren Zwischenbauzonen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Bei Höhenversätzen von weniger als 60 cm - sind Dachüberstände, Trauf- und Firsthöhen einheitlich zum Nachbargebäude auszuführen.
- 8.2.4                      Für Nebengebäude sowie Garagen/Carports sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 9°-12° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Vordächer sind an der Traufe bis max. 50 cm und am Ortgang (Giebel) bis max. 1,25 m zulässig. Sie dürfen die Dachüberstände des Hauptgebäudes nicht überragen.

Vorentwurf 22.11.2024

- 8.2.5 Als Material der Dacheindeckung sind naturrote Dachsteine, -ziegel zu verwenden.  
Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind als zusammenhängende rechteckige Fläche in die Dachfläche zu integrieren. Hierfür sind auch Metall-Stehfalzdeckungen in verzinnem Edelstahl und Titanzink zulässig.
- 8.2.6 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Notwendige Dachdurchdringungen sind zusammenzufassen und firstnah, z.B. in blechverkleideten Dachkämmen nach außen zu führen.
- 8.3 Der Außenputz ist in gebrochen weißen Farbtönen auszuführen. Es sind nur vertikal oder horizontal gegliederte Holzverkleidungen zulässig, welche in natürlichen Holzfarbtönen zu halten sind.
- 8.4 Die Zwischenbauten im Bereich der Kettenhäuser (KH) müssen sich gestalterisch vom Hauptgebäude absetzen. Es werden ausschließlich Holzkonstruktionen zugelassen.
- 8.5 Einfriedungen und Zäune dürfen ausschließlich aus senkrecht stehenden Holzlatten bestehen und sind ohne Sockel auszuführen. Ausnahmsweise können Sockel zugelassen werden, sofern diese topografiebedingt erforderlich sind.  
Zwischen dem Zaun und dem Boden muss ein Mindestabstand von 10 cm verbleiben. Die Gesamthöhe der Zaunfelder darf 1,10 m nicht überschreiten.
- 8.6 Garagentore sind nur mit einer Holzschalung zulässig.
- 8.7 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfriedungen zu integrieren oder dicht abzapflanzen.

9. Sonstige Festsetzungen

- 9.1  Vermaßung in Metern, z.B. 5,00 m

- 9.2 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tief-liegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.  
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungs-plans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauli-che Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von ober-flächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sind wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, auszuführen.

Vorentwurf 22.11.2024

- 9.3 Für alle Neubauten ist ein Überflutungsnachweis zu führen (min. T = 30 a). An der Tiefgarageneinfahrt sind Sinkkästen in ausreichender Zahl vorzusehen und die Tiefgaragenzufahrt sollte mit einem Hochpunkt ausgeführt werden. Die Einplanung eines Notwasserweges wird empfohlen, um eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Dieser darf sich nicht negativ auf Nachbargrundstücke auswirken. Auf Anlage 3 (Fließweganalyse) wird verwiesen.
- 9.4 Bei den Baugrundstücken südlich des Erschießungsringes sind keine Geländeauffüllungen zulässig, die den bestehenden Fließweg oberhalb der Bestandsbebauung beeinträchtigen.
- 9.5 Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig und erwünscht. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.
- 9.6 Fensterschächte und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauher Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. sind Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abzudecken, Gullyschächte sind mit Tierausstiegshilfen zu versehen.
- 9.7 Das Beleuchtungskonzept ist zwingend artenschutzfachlichen Gesichtspunkten anzupassen. Die von den öffentlichen und privaten Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich ausgehende Streulichtwirkung ist durch entsprechende Platzierung der Lichtquellen und Anpassung der Lichtkegel zu minimieren. Nach oben oder seitwärts gerichtete Strahler sind nicht zulässig.  
Die Lichtpunkthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen.  
Es dürfen ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin verwendet werden.  
Die Leuchten müssen so beschaffen sein, dass keine Tiere in das Gehäuse eindringen können und dort verenden.  
Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung zwischen 22:00 und 6:00 Uhr im Außenbereich ist nicht zulässig.

## **PLANTEILGEBIET C**


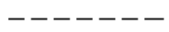




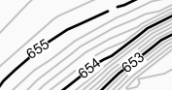
### *Ausgleichsflächen*

*Ein genauer Planausschnitt mit der Abbuchungsfläche und die Festsetzungen zu den zugehörigen Entwicklungsmaßnahmen werden noch nachgereicht.*

Vorentwurf 22.11.2024

## **B KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

### 1. Grundstück:

- 1.1  Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 1.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 1.3  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.4  Flurstücksnummern
- 1.5  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 1.6  Zu beseitigende Gebäude
- 1.7  Höhenlinien

2. Es gelten die Ortsgestaltungssatzungen der Gemeinde Uffing am Staffelsee in der jeweils gültigen Fassung:  
*Planteilgebiet A ohne Fl.Nr. 192 und Planteilgebiet B, Teilbereich I:*  
OGS vom 28.03.2018  
*Fl.Nr. 192 und Planteilgebiet B, Teilbereich II:*  
OGS vom 15.03.2006  
Die örtlichen Bauvorschriften sind in allen Punkten, die durch diesen Bebauungsplan nicht geregelt sind, einzuhalten.

### 3. Bodenschutz:

- 3.1 Auf die Mitteilungs- und Auskunftspflicht des Art.1 BayBodSchG wird hingewiesen. Sollten bei Bau- und Erdbewegungsarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen (Fachbereich Bodenschutz) sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim mitzuteilen.
- 3.2 Zur Wiederauffüllung darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.  
Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.
- 3.3 Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 und DIN 19731 durchzuführen.  
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich zum Schutz mit einer Decksaat zu versehen.

---

Vorentwurf 22.11.2024

4. Denkmalschutz:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

5. Ver- und Entsorgung:

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Das DVGW-Amtsblatt W551 (Stand 04/2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Vermeidung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsmaßnahmen sind diese Vorgaben zu beachten.

5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Soweit die Bodenverhältnisse eine einwandfreie Versickerung zulassen, ist das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vorrangig oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern.

Ob das anfallende Niederschlagswasser erlaubnisfrei nach den Vorgaben von Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) versickert werden kann ist bauvorhabenbezogen vom Planer zu prüfen. Falls nicht, so ist unabhängig vom baurechtlichen Verfahren ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Planunterlagen zu stellen. Vor Baugenehmigung sind durch den Bauherrn entsprechende Sickertests zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchzuführen.

Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig, davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechen, gebaut und unterhalten werden. Die Anforderung an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technisch Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen.

Soweit möglich sind Regenwasserrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen.

Sofern eine einwandfreie Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, erfolgt der Anschluss an die kommunale Entwässerungsanlage. Dabei sind private Rückhalteeinrichtungen mit Notüberlauf zur Drosselung der Einleitmenge in Abstimmung mit der Gemeinde vorzusehen.

Es gilt die Entwässerungssatzung der Gemeinde Uffing am Staffelsee in der jeweils gültigen Fassung.

5.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.

Vorentwurf 22.11.2024

- 5.4 Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteiler sind bündig mit der Straßenbegrenzungslinie auf Privatgrund zu dulden.
- 5.5 Alternative Energieformen und eine gemeinsame Nahwärmeversorgung sollten vorrangig umgesetzt werden.
6. Hochwasserschutz / Starkregenereignisse:
- 6.1 Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbaumministeriums: [www.fib.-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib.-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser) ist zu beachten. Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>  
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))
- 6.2 Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.  
Aufgrund des Klimawandels wird zur Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser der Einbau von Zisternen o.ä. empfohlen.
- 6.3 Für die Tiefgaragenzufahrt wird die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert, empfohlen.
7. Brandschutz:
- Die Zufahrten müssen nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“-Fassung Februar 2007 hergestellt werden.  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405.
8. Grünordnung:
- 8.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) – siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten.
- 8.2 Standorte für Bäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

Vorentwurf 22.11.2024

9. Eingriffsregelung:

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde der rechtskräftige Bebauungsplan als Ausgangsbestand zugrunde gelegt.  
Der benötigte Kompensationsumfang in Höhe von 2.539 Wertpunkten wird von einem privaten Ökokonto in der Gemeinde Uffing a. Staffelsee, Gemarkung Schöffau, abgebucht. Das Ökokonto befindet sich innerhalb der Naturraum-Haupteinheit D66 >Voralpines Moor- und Hügelland (nach Ssymank).

10. Immissionsschutz:

Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Uffing a. Staffelsee eingesehen 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.

Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamtschallschalldämm-Maß nach DIN 4109-1:2018-01 basiert auf dem Straßenverkehr, Prognose 2040 und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Dorf-/Mischgebiet in Bezug auf die kritischere Nachtzeit.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise:  $R_w(C;C_{tr}) = 37 (-1;-3)$ . Der Korrekturwert „C<sub>tr</sub>“ 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 wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts  $C_{tr}$  erreicht wird.

Außenliegende Klima- und Heizgeräte

Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

11. Straßenplanung:

Die Planung baut auf der Objektplanung für die Erschließung des Baugebiets des Büros Ott Sobotta Schmidbauer, Beratende Ingenieure PartGmbH aus Tutzing vom 17.05.2023 auf.

56,76  
[-1,7]

Der Planung zu Grunde liegende Höhenkoten in m ü. NN über 500 m ü. NN und Straßengefälle



Vorentwurf 22.11.2024

Der Bebauungsplan besteht aus Planteil und Festsetzungen.  
Ihm ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplans auf außergesetzliche Regelwerke (z.B. DIN- Normen) verwiesen wird, können diese Regelwerke während der regelmäßigen Öffnungszeiten des Rathauses dort eingesehen werden.

## **C VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Uffing am Staffelsee hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Schöffauer Straße" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB an dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....  
Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB an dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom .... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden an dem Entwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Die Gemeinde Uffing am Staffelsee hat mit Beschluss vom ..... die Bebauungsplanänderung i.d.F.v. .... einschl. Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Uffing am Staffelsee, den

Siegel

Andreas Weiß/ 1. Bürgermeister

Vorentwurf 22.11.2024

7. Ausgefertigt

Uffing am Staffelsee, den

Siegel

Andreas Weiß / 1. Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .... Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Uffing am Staffelsee zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Uffing am Staffelsee, den

Siegel

Andreas Weiß / 1. Bürgermeister