



GEMEINDE GRAINAU

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 40 „NELKENWEG“

TEXTTEIL

Schongau, den
geändert
Endfertigung

11.03.2026

Städtebaulicher Teil

HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

U-Plan
Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

Die Gemeinde Grainau, Landkreis Garmisch-Partenkirchen, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2026 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 den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Nelkenweg" als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Änderung des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner & Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung und Begründung in der Fassung vom xx.xx.2026, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die Bebauungsplanänderung bilden.

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 565/17, 566, 566/1, 566/3, 567 und eine Teilfläche der Flurnummer 564/8.

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung Nr. 10 "Nelkenweg" ersetzt den Geltungsbereich für den Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes zur Gänze.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 sind nicht zugelassen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen, durch Grundflächenzahlen und die Wandhöhe bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 der BauNVO genannten Gebäude und Anlagen um bis zu 60 % überschritten werden.

Bei Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Belagsflächen mit Abflussbeiwert kleiner oder

gleich 0,7, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil werden diese wasserdurchlässigen Flächen sowie unversiegelte Flächen nur zu 50 % angerechnet.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe der baulichen Anlagen ist im Planteil zugeordnet und ist zwingend einzuhalten.

Die maximale Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes (OKFF) bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschoßes (OKFF) im Hauptgebäude wird mit mindestens 0,50 m über der mittleren Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Aus Hochwasserschutzgründen ist übergeordnet sicherzustellen, dass die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) mindestens 0,50 m über dem vorhandenen Ufer des Hammersbaches angeordnet wird.

§ 4 Bauweise

4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Kellerabgänge / Kellertreppen / Außentreppen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind ohne Größenbeschränkung zulässig.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

5.2 Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Grainau - Abstandsflächensatzung - in der jeweils rechtswirksamen Fassung ist einzuhalten.

§ 6

Gestaltung der baulichen Anlagen

- 6.1 Die Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen für die außerhalb des innerörtlichen Bereichs gelegenen Gebiete der Gemeinde Grainau – (Ortsgestaltungssatzung 2, OGS 2 vom 05.11.2021, in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.07.2025) gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- 6.2 Die maximal zulässige traufseitige Gebäudelänge in Nutzungsschablone 1 wird mit 20,0 m festgesetzt. In Nutzungsschablone 2 wird die maximal zulässige traufseitige Gebäudelänge mit 15,0 m festgesetzt.

§ 7

Garagen, Stellplätze, Verkehrsflächen

- 7.1 Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemisst sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Grainau in der jeweils rechtswirksamen Fassung.
- 7.4 Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 8

Grünordnerische Festsetzungen

- 8.1 Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der Informationen zur Höhenlage der Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen, Abfallbehälterstellflächen, Pflanzstandorte, Pflanzarten und -größen, Stützmauern, überbaute und befestigte Flächen, Entwässerung sowie Grünflächen enthält.

§ 9

Hochwasserangepasste Bauweise

Das Untersuchungsgebiet grenzt laut Bayernatlas an den Überflutungsbereich 100-jähriger Hochwasser an. Die gekennzeichnete Lage der Neubauten ist jedoch nicht betroffen.

Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) mindestens 0,50 m über dem vorhandenen Ufer des Hammersbaches angeordnet wird.

§ 10 Sonstiges

- 9.1 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

§ 11 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

11.1 Überflutung infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) ist gemäß den Festsetzungen unter §3 Abs. 3.2 auszuführen.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In allen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.

Sollte es am Ufer zu weiteren Erosionserscheinungen kommen, so hat der jeweilige Grundstückseigentümer bei Bedarf sein Ufer fachmännisch auf eigene Kosten vor Hochwasser zu schützen. Der Abflussquerschnitt darf dabei nicht verändert werden. Ebenso darf das Ufer nicht wesentlich umgestaltet werden.

Die Unterhaltung der Ufer hat im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erfolgen.

Geländeänderungen sollen so erfolgen, dass ein deutliches Gefälle in Richtung Bach bestehen bleibt.

11.2 Niederschlagswasser

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil,

wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. (vgl. hierzu § 3 Abs. 3.1)

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

11.3 Einleitung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist gemäß dem ingenieurgeologischen Gutachten der GHB Consult GmbH, Projekt Nr. 251042 vom 26.01.2026 in Rigolen auf dem Grundstück zu versickern. Als Versickerungsmöglichkeiten kommen bei diesem Bauvorhaben beispielsweise eine Füllkörper- oder Rohrrigolenversickerung in Frage.

11.3.2 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

11.3.3 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig. Ergänzend wird auf die Ortsgestaltungssatzung 2, OGS 2 vom 05.11.2021, in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.07.2025 verwiesen (vgl. §6 Abs. 6.1).

11.3 Das Siedlungsgebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung anzuschließen.

11.4 Das Siedlungsgebiet ist vor der Bebauung zu kanalisieren. Einzelkläranlagen können nicht zugelassen werden.

11.5 Grundwasser

Die Vorgaben bezüglich des Grundwassers sind dem ingenieurgeologischen Gutachten der GHB Consult GmbH, Projekt Nr. 251042 vom 26.01.2026 zu entnehmen.

§ 12 Hinweise

12.1 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.

12.2 Denkmalpflege

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

12.3 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.

12.4 Grünordnerische Hinweise

12.4.1 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.

12.4.2 Pflanzliste:

Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Großbäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina, Rosa arvensis	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball

Thujen sind unzulässig.

12.5 Wasserwirtschaftliche Hinweise

12.5.1 Allgemein

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

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

Aufgrund der in den letzten Jahren zunehmenden Zahl an Starkniederschlägen und extremen Wetterereignissen wird empfohlen die Kapazität der Versickerungsanlagen um 20 % zu erhöhen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

12.5.3 Grundwasser

Im Auftrag der Gemeinde Grainau wurde durch die GHB Consult GmbH ein ingenieurgeologisches Gutachten, Projekt Nr. 251042 mit Datum vom 26.01.2026, erstellt und sind als Anlage zum Bebauungsplan zu beachten. Während der Geländearbeiten am 03.11., 04.11. und 06.11.2025 wurden bis zu einer Endtiefe von 9 m weder Schicht- noch Grundwasser angetroffen.

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 Grundwassereintritte 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 ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im End-

zustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreis-Verwaltungsbehörde einzuholen.

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

12.5.4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten 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.

12.5.5 Vorsorgender Bodenschutz

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.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

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.

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.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf

vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6-8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, DepV etc.).“

12.5.6 Niederschlagswasser

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

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 TREN OG (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.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

§ 13

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Nelkenweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Grainau,

Stephan Märkl
Erster Bürgermeister