



GEMEINDE GRAINAU

NEUFASSUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 2 „GNOMENAU“ und NR. 19 „ZIERWALDWEG“

TEXTTEIL

Schongau, den
geändert
Endfertigung

15.07.2026

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: 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 Neufassung der Bebauungspläne Nr. 2 „Gnomenau“ und Nr. 19 „Zierwaldweg“ als Satzung.

SATZUNG

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- (1) Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner & Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom xx.xx.2026, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.
- (2) Das Gebiet umfasst die Flurnummern 875, 876/2, 877, 877/2, 877/3, 877/4, 877/6, 877/7, 880/2, 881/1, 881/2, 881/3, 881/4, 881/5, 881/6, 881/7, 881/8, 881/9, 881/10, 881/11, 881/12, 881/13, 881/14, 881/15, sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 873/1, 874, 875/1, 876/1, 894, 895/3, 904, 914/3, 1010/4 der Gemeinde Grainau.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Im reinen Wohngebiet (WR) sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
- (3) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:
 - a. Wohngebäude,
 - b. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - c. nicht störende Handwerksbetriebe,
 - d. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern mehr als 50 % der Gesamtfläche des Gebäudes der Wohnnutzung dienen,
 - b. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.
- (2) Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen und baulichen Anlagen um bis zu 60 % überschritten werden. Abweichend hiervon werden Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Pflasterflächen mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,7$) sowie unversiegelte Flächen bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nur mit 50 % ihrer tatsächlichen Fläche berücksichtigt.
- (3) Die maximale Wandhöhe beträgt 7,00 m. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- (4) Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) im Hauptgebäude wird in der Planzeichnung dargestellten Hochwasserbereich (HQ100) mit mindestens 25 cm, jedoch maximal 40 cm über natürlichem Gelände festgesetzt
- (5) Im übrigen Geltungsbereich darf die OKFF des Hauptgebäudes höchstens 0,40 m über dem natürlichen Gelände an der Eingangsfassade liegen.

§ 4 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- (3) Kellerabgänge, Kellertreppen und Außentreppen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- (4) Garagen können ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern öffentliche Belange, insbesondere das Straßen- und Ortsbild, nicht beeinträchtigt werden.
- (5) Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind ohne Größenbeschränkung innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Der in der Planzeichnung dargestellte Uferrandstreifen entlang des Krepbaches ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Vorhandener Baumbestand aus heimischen Arten ist zu erhalten. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen. Pestizid- und Düngereinsatz sind unzulässig.

- (2) Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Vorhandener Baumbestand aus heimischen Arten ist zu erhalten. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen. Pestizid- und Düngereinsatz sind unzulässig.
- (3) Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist im Umfeld der zu erhaltende Gehölze als artenreiche Blumenwiese zu gestalten und zu pflegen. Pestizid- und Düngereinsatz sind unzulässig. Die Fläche ist im Jahr 1- bis 2-schürig zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

§ 7 Straßenrechtliche Vorschriften

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzte anbaufreie Zone beträgt 10,0 m. Innerhalb der anbaufreien Zone gelten die Bestimmungen des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG).
- (2) Die in der Planzeichnung festgesetzten 70-m-Sichtdreiecke entlang der Staatsstraße sind von Sichthindernissen freizuhalten.

§ 8 Hochwasserangepasste Bauweise

- (1) Im in der Planzeichnung dargestellten Hochwasserbereich (HQ100) ist die OKFF des Hauptgebäudes mindestens 0,25 m und höchstens 0,40 m über dem natürlichen Gelände anzuordnen.

§ 9 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

- (1) Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für Oberflächenbefestigungen und deren Tragschichten ausschließlich Materialien mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,7$ zu verwenden. Hierzu gehören insbesondere Pflasterflächen mit einem Fugenanteil von mindestens 30 %, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter sowie wassergebundene Decken.
- (2) Das Niederschlagswasser ist gemäß der ingenieurgeologischen Gutachten der Fa. GHB Consult GmbH, Projekt Nr. 241103 und 241103-2 vom 29.03.2025 in Rigolen auf dem Grundstück zu versickern. Als Versickerungsmöglichkeiten kommt bei diesem Bauvorhaben beispielsweise eine Füllkörper- oder Rohrrigolenversickerung in Frage.
- (3) Unterirdische Versickerungsanlagen dürfen nur mit einer geeigneten Vorbehandlung des Niederschlagswassers errichtet werden. Sickerschächte sind nur zulässig, wenn ihre Eignung im Einzelfall fachtechnisch nachgewiesen wird. Erforderliche Versickerungs-, Retentions- und Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Baugrundstücken herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- (4) In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
- (5) Grundwasser

Die Vorgaben bezüglich des Grundwassers sind dem ingenieurgeologischen Gutachten der Fa. GHB Consult GmbH, Projekt Nr. 241103 und 241103-2 vom 29.03.2025 zu entnehmen.

§ 10 Hinweise

(1) Allgemeine Hinweise

Für die im Plangebiet vorhandenen und rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen besteht Bestandsschutz. Ihre zulässige Nutzung bleibt im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen unberührt. Änderungen, Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder Ersatzbauten unterliegen jedoch den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sowie den jeweils einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

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.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

(2) Wasserwirtschaftliche Hinweise

60 m-Bereich eines Gewässers

Auf Grund des im Norden und Westen befindlichen Krepbachs befindet sich ein Großteil des Geltungsbereiches innerhalb der 60 m-Linie.

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 m zum Krepbach oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 BayWG i. V.m. § 36 WHG genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Bei Anlagen mit einer Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO bleibt es bei der Genehmigungspflicht nach Art. 20 Abs. 1 BayWG.

Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.

Grundwasser

Im Auftrag der Gemeinde Grainau wurde durch die GHB Consult GmbH zwei geotechnische Gutachten, Projekt Nr. 241103 und 241103-2 mit Datum vom 29.03.2025, erstellt und sind als Anlage zum Bebauungsplan zu beachten.

Während den Geländearbeiten am 11.02.2024 wurde bis zu einer Endtiefe von 5,70 m weder Schicht- noch Grundwasser angetroffen.

Es wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Grainau in der jeweils rechtgültigen Fassung hingewiesen.

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 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 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 Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

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

Niederschlagswasser

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

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.

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

(3) Bodenschutz und Altlasten

Bodenschutz

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 6 und 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.

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.

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.

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.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

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.).“

Altlasten

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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.

(4) 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
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.

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.

Die nicht überbauten und nicht als Terrassen, Wege und Stellplätze benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb dieser Fläche sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum sowie 4 heimische Sträucher zu pflanzen.

Innerhalb eines Uferstreifens von mindestens 5 m Breite entlang des Krepbachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

(5) Örtliche Bauvorschriften

Es gelten folgende örtliche Satzungen der Gemeinde Grainau in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassungen soweit die gegebenen Festsetzungen durch Text nichts Abweichendes festlegen:

- Ortsgestaltungssatzung 2, OGS 2, der Gemeinde Grainau
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Grainau
- Abstandsflächensatzung der Gemeinde Grainau
- Entwässerungssatzung der Gemeinde Grainau

§ 11 Inkrafttreten

Die Neufassung der Bebauungspläne Nr. 2 „Gnomenau“ und Nr. 19 „Zierwaldweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Grainau,

Stephan Märkl
Erster Bürgermeister