



### Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Östlich Rautstraße", Gemeinde Eschenlohe

#### Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Eschenlohe diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Maßgebend für den **Geltungsbereich** des Bebauungsplans ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

#### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugänglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktag, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom [Datum] den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [Datum] festgestellt.  
Gemeinde Eschenlohe, den [Datum] (Siegel)  
Bürgermeister Anton Kölbl
- Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom [Datum], AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, den [Datum] (Siegel- Genehmigungsbehörde)  
Unterzeichner/-in .....
- Ausgefertigt  
Gemeinde Eschenlohe, den [Datum] (Siegel)  
Bürgermeister Anton Kölbl
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Gemeinde Eschenlohe, den [Datum] (Siegel)  
Bürgermeister Anton Kölbl

### Festsetzungen durch Planzeichen und Text

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
  - Der Geltungsbereich wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO festgelegten Ausnahmen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
  - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des jeweiligen Grundgrundstücks beträgt **0,22**. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden.
  - Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch Terrassen, Balkone und Außentritten um 30 m<sup>2</sup> pro Grundstück überschritten werden.
  - Es sind maximal **zwei Vollgeschosse** zulässig.
  - Die maximal zulässige traufseitige, **seitliche Wandhöhe (WH)** beträgt **6,00 m**. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Freilegende Kellergeschosse sind unzulässig.  
Die OK EG FB ist so zu situieren, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen in m üNN um nicht mehr als 20cm überschritten werden.
- 1.2.5** Nummerierung des Baufensters  
Bezugshöhe für die OK EG FB in m üNN
- 1.2.6** Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsfächentiefe der Gemeinde Eschenlohe in der Fassung vom 29.01.2021.

#### 1.3 Baugrenzen, Bauweise

- 1.3.1** Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenze**)
- 1.3.2** Verbindliche Maße, Angabe in Meter
- 1.3.3** Es sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. Es gilt im gesamten Geltungsbereich die **offene Bauweise**.

#### 1.4 Gestaltungsvorschriften

- 1.4.1** Es gelten die Gestaltungsfestsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eschenlohe in der Fassung vom 04.12.2001.

#### 2. Verkehrsflächen

- 2.1** öffentliche Verkehrsfläche  
Innerhalb des Straßenprofils sind im Zuge der Erschließungsplanung straßenbegleitende Entwässerungsgräben des auf der Straße anfallenden Regenwassers unterzubringen.

#### 3. Garagen und Stellplätze

- 3.1** Für die Bemessung der Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eschenlohe in der Fassung vom 25.09.2025 anzuwenden.

#### 4. Grünordnung

- 4.1** **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Maßnahmen Hangwasser:**  
Zulässig sind ausschließlich Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses, insbesondere Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen einschließlich erforderlicher Geländemodellierungen, Zu- und Ablaufbauwerke sowie Unterhaltungseinrichtungen gemäß dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des Kokai Ingenieurbüros vom 20.04.2026.  
Die Flächen sind mit einer artenreichen, autochthonen Wiesenmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 20 % anzusäen und extensiv zu pflegen.  
Muldenbereiche dürfen mit Gräsern, Stauden, Sträuchern und Gehölzen bepflanzt werden.  
Die Bepflanzung muss einen regelmäßigen Einstau tolerieren und ist so auszuführen, dass die qualitative und quantitative Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen, insbesondere die Versickerungsleistung sowie die Freihaltung der Fließwege, dauerhaft nicht beeinträchtigt werden.  
Unzulässig sind sonstige bauliche Anlagen, Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Versiegelungen sowie eine Befahrung der Flächen.

- 4.2 Pflanzlisten** mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten: Für Grünflächen sowie für Baumpflanzungen im privaten Bereich sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (mit Angabe der Mindestqualität).

|   |              |  |           |
|---|--------------|--|-----------|
| <b>(1) Bäume I. Ordnung (STU 12-14)</b> |              | <b>(2) Bäume II. Ordnung (STU 12-14)</b> |           |
| <i>Acer platanoides</i>                 | Spitz-Ahorn  | <i>Acer campestre</i>                    | Feldahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i>              | Berg-Ahorn   | <i>Carpinus betulus</i> i. S.            | Hainbuche |
| <i>Quercus robur</i>                    | Eiche        | <i>Prunus avium</i>                      | Kirsche   |
| <i>Tilia cordata</i>                    | Winter-Linde | <i>Sorbus aucuparia</i>                  | Eberesche |

#### (3) Empfohlene Sträucher (Heister H 125/150)

|                            |                        |                           |                       |
|----------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <i>Amelanchier ovalis</i>  | Felsenbirne            | <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel      |
| <i>Corylus avellana</i>    | Haselnuss              | <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffiger Weißdorn |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffiger Weißdorn | <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe               |
| <i>Ribes alpinum</i>       | Alpen-Johannisbeere    | <i>Rosa canina</i>        | Hundsrose             |
| <i>Rosa arvensis</i>       | Feldrose               | <i>Salix caprea</i>       | Sal-Weide             |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Schwarzer Holunder     | <i>Taxus baccata</i>      | Gemeine Eibe          |
| <i>Viburnum lantana</i>    | Wolliger Schneeball    |                           |                       |

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildobst, Wildsträuchern und Wildrosen.

- 4.3** Die **unbebauten Flächen** des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baugrenzen), die nicht als Terrassen- oder Wegeflächen, sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind **pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
  - mindestens 1 Laubbäum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume (Qualität Hoch- oder Halbstamm) sowie
  - mindestens 3 Sträucher (Qualität Heister) aus den Listen der Ziffer 4.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.4** Der **Versiegelung** des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
- 4.5** Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder -arme **Kies- oder Splittbeete** unzulässig. Struktur- und florenreiche Steingartenanlagen (z.B. Alpinum) sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - 5.1 Artenschutzrechtliche Belange:**
    - Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Lampen sowie als Außenbeleuchtung an Gebäuden zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben, d. h. warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1800 bis max. 3000 Kelvin. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
    - Größere Glasflächen sind mit Vorkehrungen zur Verminderung der Vogelschlaggefahr auszustatten (z. B. Sprossen, Kennzeichnung mit Klebpunkten, Vogelschutzglas (z. B. halbdurchsichtige Materialien, wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben (durch Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck)
    - Zäune sind ohne Sockel auszuführen; ferner ist ein Durchlass von 15 cm (Abstand Boden – Zaun) vorzusehen.

#### 6. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6.1** **Abgrabungen und Aufschüttungen** sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Im Baugebiet sind Höhen sprünge landschaftsgerecht durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Diese sind auf eine Höhe von 50cm begrenzt bzw. sind durch eine Abtreppe in den Hang zu integrieren. Die Modellierung ist auf den Geländeverlauf der benachbarten Grundstücke sowie auf die Erschließung abzustimmen. Stützmauern sind mit Flussbausteinen als Natursteinmauer auszubilden.

#### 7. Sonstige Planzeichen

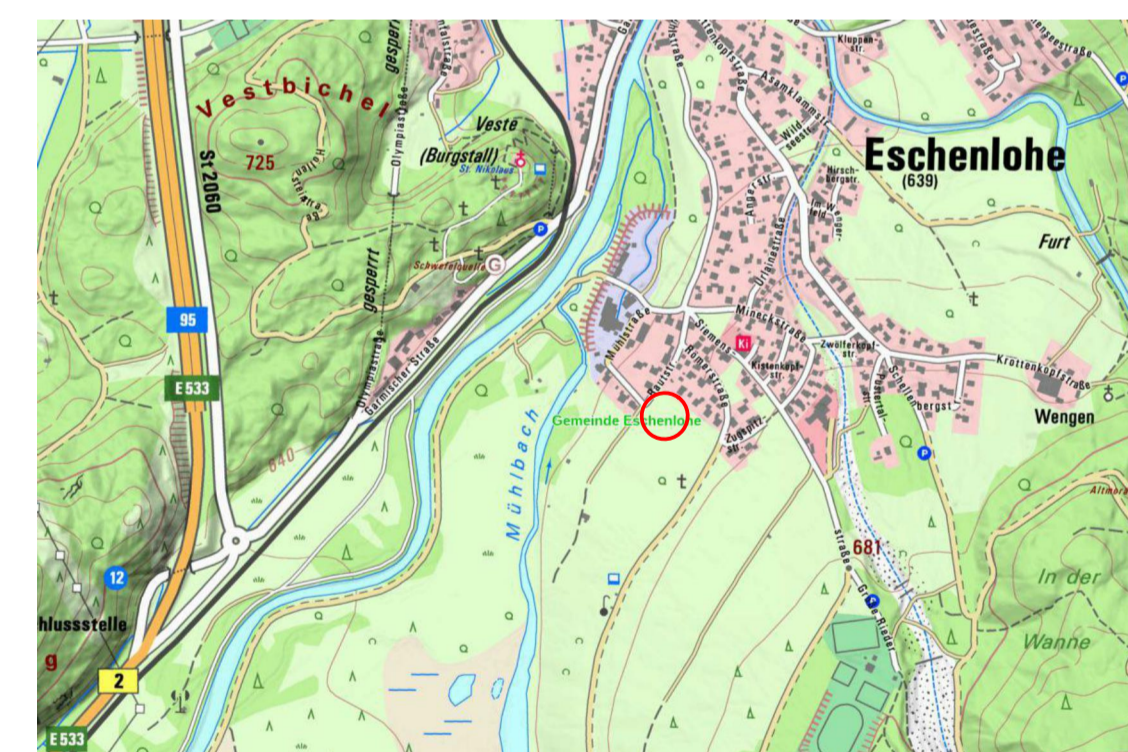
- 7.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### Hinweise durch Planzeichen und Text

- Auszug aus der Digitalen Flurkarte mit Angabe von Flurgrenzen /-nummern sowie des Gebäudebestands
- geplante Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung der Baukörper)
- Höhenlinien, Auszug digitales Geländemodell 2025
- neue Grundstücksgrenze geplant mit voraussichtlicher Grundstücksgröße (inkl. Grünflächen), Vorschlag, nicht rechtsverbindlich
- Bodenkennlinie:** Sollen während der Bauphase bisher unbekannte Bodenkennlinie zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
- Vorsorgender Bodenschutz:** Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verweidung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. 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.
- Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:** Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mittelpflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser:** Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Niederschlagswasserbeseitigungskonzept inkl. Lageplan (Ingenieurbüro Kokai vom 20.04.2026) in Form von Mulden-Rigolenversickerung zu beseitigen.
- Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten.
- Alle Bauvorhaben sind gegen möglicher Weise auftretendes Hang-, Schicht- und Grundwasser zu sichern; Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden. Ggf. ist es aufgrund der Topographie und der Bodenverhältnisse erforderlich, das Gebäude über eine oder zwei Stufen zu erschließen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt den jeweiligen Bauherren. Sollte während der Bauphase Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.
- Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:**  
Infolge von Starkregenereignissen können 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. Kellereingänge sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- mögliche Höhengestaltung Straße, Höhenpunkte in m üNN

### Gemeinde Großweil Landkreis Garmisch-Partenkirchen

### Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Östlich Rautstraße" für das Grundstück Fl.Nr. 1094, Gemarkung Eschenlohe



Gemeinde Eschenlohe  
Murnauer Str. 1  
82438 Eschenlohe

Planung Städtebau und Grünordnung:  
Prof. em. Dr. Ulrike Probst-Haider  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK

Bearbeitung: Prof. em. Dr. Ulrike Probst-Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

Bad Kohlgrub, den 11.05.2026

erstellt: 11.05.2026  
geändert:

*Dr. Ulrike Probst-Haider*

Dr. Ulrike Probst-Haider

Maßstab 1 : 1.000



Koordinatensystem UTM 32  
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen

**AGL**

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Gehmweg 1  
D-82433 Bad Kohlgrub  
Tel. ++49 (0) 8845 75 72 630  
office@agl-gmbh.com  
www.agl-gmbh.com