C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Maß der baulichen Nutzung / Wandhöhe

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt:
Baugrundstück 1: 210 m² Baugrundstück 2: 280 m² Baugrundstück 3: 180 m²

1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 bezeichneten Anlagen je Baugrundstück bis zu folgender maximal zulässigen Grundfläche überschritten werden:
Baugrundstück 1: 360 m² Baugrundstück 2: 480 m² Baugrundstück 3: 310 m²

1.3 Die zulässige traufseitige Wandhöhe wird durch Planeintrag innerhalb der Baugrundstücke festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird die in der Planzeichnung jeweils angegebene Höhenkote festgesetzt.

2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Festgesetzt wird die offene Bauweise.

2.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Zulässig sind auf den Baugrundstücken 1 und 3 je Wohngebäude max. 2 Wohnungen. Auf Baugrundstück 2 sind 3 Wohneinheiten zugelassen.

2.3 Die festgesetzte Baugrenze darf für folgende Anlagen überschritten werden:

a für Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,50 m
b ausnahmsweise für Dachüberstände sowie untergeordnete Balkone und Vordächer

2.4 Die nach Festsetzung C 2.3 b ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen der Baugrenze sind im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen ausnahmsweise zulässig.

2.5 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.6 Offene Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf dem Baugrundstück 3 sind Stellplätze, Garagen und Carports abweichend davon nur in den für sie festgesetzten Flächen zulässig

2.7 Von der mit Festsetzung A 6.4 festgesetzten Höhenlage für die private Verkehrsfläche kann um bis zu 0,25 m nach oben oder unten abgewichen werden.

2.8 Es gilt die jeweils gültige Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

3. Bauliche / Städtebauliche Gestalt

3.1 Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt bei Satteldächern 28° - 35°.

Teilbereiche werden mit Flachdach festgesetzt. In diesen Bereichen können die Dachflächen der unteren Geschosse auch als Terrasse genutzt werden. Zur Erschließung erforderliche Treppen sind zulässig.

Nebengebäude, die nicht mit Flachdach ausgeführt werden, sind mit einem Satteldach mit einer max. Dachneigung von 28° auszuführen.

3.2 Solarenergieanlagen / PV-Kollektoren / Dachflächenfenster sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zu verlegen und in dem mind. erforderlichen Abstand zur Dachhaut.
Aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Gebäuden sind unzulässig.

Die Bauteile sind als geschlossene Einheiten in klarer rechteckiger Form zu errichten. Abtreppungen und gezackte Ränder sind unzulässig.

3.3 Geländemodellierungen sind nur zur Einbindung von Gebäuden in das natürliche Gelände zulässig. Das Gelände muss auf einen Abstand von weniger als 0,35 m zum Niveau des Erdgeschoßrohfußbodens herangezogen werden, dies gilt auch für Nebengebäude und Terrassen.
Das Terrassieren des Geländes ist nicht zulässig.

3.4 Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschoßen und Lichtgräben sind unzulässig.
Teilabgrabungen bis zu 1 m können in Verbindung mit Terrassen ausnahmsweise zugelassen werden.

3.5 Stützmauern sind im Bereich von Terrassen und des Zufahrtbereiches auf Baugrundstück 3 zulässig, sofern diese zur Abfangung des natürlichen Geländes konstruktiv erforderlich sind. Die Höhe von Stützmauern darf das anstehende Gelände max. 30 cm überschreiten.

3.6 Die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen wird ausgeschlossen.

4. Grünordnung

4.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Bestandsbaum ist vor Schäden zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Wegfall muss er, durch die gleiche Art und Qualität, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, ersetzt werden.

4.2 Flachdächer müssen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, immer begrünt ausgebildet werden.
Flachdächer (0°-15° DN) sind mit einem Anteil von mindestens 60 % der Dachflächen bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

4.3 Bei Baugrundstück 3 ist die Garage / Carport in das natürliche Gelände zu integrieren. Auf dem Dach der Anlage ist die Topographie aus dem westlich angrenzenden Gelände mit Erdreich und Grasnarbe fortzuführen.

4.4 Bei Stellplätzen und Zufahrten sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert max. 0,5 zu verwenden.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

(Fassung: 21.10.2026)

1. Kommunale Satzungen

Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen enthält, sind die Satzungen der Gemeinde Uffing a. Staffelsee in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Dies betrifft insbesondere die Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans sowie die gemeindliche Stellplatzsatzung.

2. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

2.1 Trinkwasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

2.2 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.

2.3 Löschwasserversorgung

Die Mindestanforderung der Löschwasserversorgung ist einzuhalten.
Der nächste Überflurhydrant befindet sich in der Kirchstraße und ist ca. 69 m vom Grundstück Fl. Nr. 155/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee entfernt. Die erforderliche Löschwassermenge im Bereich dieses Hydranten ist ausreichend und damit sichergestellt.

2.4 Abwasserentsorgung

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

2.5 Starkregen / wild abfließendes Wasser

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.
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans 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 ausreichende Sockelhöhe über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
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 Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

2.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende – nicht verunreinigte – Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) ist vorrangig auf den Grundstücken über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (z. B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) auszuführen.

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist ein Anschluss an die kommunale Entwässerungsanlage möglich
Die Rückhaltung und Drosselung ist im Zuge der Genehmigung des Entwässerungsplans mit der Gemeinde abzustimmen. Retentionszisternen zum Zwischenspeichern sind auch möglich.
Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist 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 TRENOG (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.

2.7 Grundwasser / Hang- und Schichtwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund-, Hang- und Schichtwasser sichern muss.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerräume (einschl. Tiefgaragen) sowie Lichtschächte und Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht auszubilden.
In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, sodass 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.
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.
Es ist jeweils zu prüfen, ob hydraulische Untersuchungen hinsichtlich der Abflusssituation von Oberflächenwasser erforderlich sind.
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

2.8 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 Anschlussschränke sind im Straßen- und Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen zu integriert.
Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugängig sind.

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 2,5 m 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.

In dem überplanten Bereich befinden sich betriebene Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Auskünfte zur Lage der Versorgungsanlagen können Sie online über das Planauskunftsportal *(www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)* einholen.

2.9 Abfallentsorgung

Zur Müllvermeidung wird empfohlen organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.

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.
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.

3. Immissionsschutz

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

4. Bodenschutz

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

Sollten bei den Aushubarbeiten 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).

5. Denkmalschutz

5.1 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.

5.2 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.

6. Grünordnung

6.1 Bei Baumaßnahmen ist der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen, es wird auf die DIN 18920 verwiesen.
Während der Bauarbeiten ist der zu erhaltende Bestandsbaum gemäß den Anforderungen des § 39 BNatSchG vor Schäden zu schützen. Die Wurzelbereiche der Bäume sind gemäß DIN 18920 vor mechanischen Eingriffen und Verdichtung zu bewahren. Es ist

sicherzustellen, dass keine baulichen Maßnahmen in die Wurzelzone eingreifen. Der Stamm- und Wurzelbereich des Baumes ist ggf. durch geeignete Schutzvorrichtungen wie Baumschutzzaun oder -bänder abzusichern.

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

6.3 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.

6.4 Für Einzelbaumpflanzungen als Neuanlage als auch als Ersatzpflanzung bei Abgängen werden die beim Kreisverband für Gartenbau und Landespflege Garmisch-Partenkirchen e.V. ersichtlichen Sorten empfohlen.

7. Artenschutz

7.1 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.

7.2 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.

7.3 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).

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.

Sofern zu Regelungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan keine bauleitplanerischen Festsetzungen getroffen wurden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 30 Abs.3 BauGB nach den Maßstäben des § 34 BauGB.