

---

# MARKT MITTENWALD



Landkreis Garmisch-Partenkirchen

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 5

„für das Gebiet zwischen Albert-Schott-Straße  
– Dammkarstraße – Bahnhofsplatz und Ostgrenze der  
Grundstücke Flurstück-Nr. 1212 und 1184“

## 8. Änderung im Bereich Fl.-Nr. 1195

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB so-  
wie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

### ENTWURF

Auftraggeber: Markt Mittenwald / DU Architekten

Fassung vom 22.06.2021

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21044  
Bearbeitung: AF/MT

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 4 Nebenanlagen, (Tief-) Garagen und Stellplätze .....	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	6
§ 6 Ver- und Entsorgung .....	7
§ 7 Boden- und Grundwasserschutz .....	7
§ 8 Grünordnung .....	7
§ 9 Inkrafttreten .....	8
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>9</b>
1. Gehölzarten und Qualitäten .....	9
2. Unverschmutztes Niederschlagswasser .....	9
3. Denkmalschutz .....	9
4. Vorsorgender Bodenschutz .....	10
5. Bußgeldvorschrift .....	10
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>11</b>

## PRÄAMBEL

Die Markt Mittenwald erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

### 8. Änderung

des

### Bebauungsplans Nr. 5

„für das Gebiet zwischen Albert-Schott-Straße – Dammkarstraße –  
Bahnhofsplatz und Ostgrenze der Grundstücke Flurstück-Nr. 1212 und  
1184“

im Bereich der Fl. Nr. 1195

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 22.06.2021 mit:
- Planzeichnung räumlicher Geltungsbereich, M 1:1.000
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.06.2021 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Beigefügt sind:
- C) Begründung in der Fassung vom 22.06.2021

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Der in der Planzeichnung mit **WA** gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Grundflächenzahl (GRZ)

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

1. Es ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,29 für Hauptbaukörper zulässig.
  - a) Balkone, Eingangs- oder Durchgangsüberdachungen und sonstige, vergleichbare untergeordnete Bauteile dürfen die gemäß Nr. 1 maximal zulässige GRZ um bis zu 20 % überschreiten.
  - b) Terrassen dürfen die gemäß Nr. 1 maximal zulässige GRZ um bis zu 25 % überschreiten.
2. Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.
3. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Tiefgaragen (Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zulässig.

#### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 18 BauNVO*

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
2. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf um +/- 15 cm von der Bezugshöhe 913,80 m ü. NN abweichen.
3. Folgende maximale Wandhöhe der Hauptgebäude wird festgesetzt:  
Wandhöhe (WH) max. 9,60 m

(3) Vollgeschosse  
*gem. § 20 BauNVO*

Es sind maximal drei Vollgeschosse und ein voll ausgebautes Dachgeschoss zulässig (III+D).

---

**§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

(1) Bauweise  
*gem. § 22 BauNVO*

1. Es wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen  
*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptbaukörper sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese dürfen durch Balkone und Terrassen überschritten werden. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.
2. Garagen, Tiefgaragen inkl. der Einhausungen ihrer Zufahrten, Stellplätze und Carports sind zudem in den in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 3 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 dieser Satzung errichtet werden.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung  
*gem. Art. 81 Abs. 2 BayBO*

1. Zu den Grundstücksgrenzen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1196/2, 1198/3, 1196, 1194/5, 1192, 1191/2, 1191/6 und 1208/4 gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.
2. Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO ist für die Hauptbaukörper auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1195 zueinander nicht anzuwenden.

## § 4 NEBENANLAGEN, (TIEF-) GARAGEN UND STELLPLÄTZE

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

- (1) Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig (vgl. § 3 (2) dieser Satzung).
- (2) Oberirdische Stellplätze und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen (z. B. Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, fugenreicher Pflasterbelag, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Schotter oder Rasen).

## § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

*Hinweis: Es wird auf die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Mittenwald verwiesen. Darüber hinaus werden folgende Festsetzungen / Abweichungen festgesetzt:*

- (1) Dachgestaltung (Dachformen, Dachneigungen, Dachausrichtung, Dacheindeckung)
  1. Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 18° bis 26° betragen.
  2. Eine Überdachung der obersten Erschließungsebene ist nicht zulässig.
  3. Bei Hauptgebäuden muss die Traufseite um mindestens 1/10 länger sein als die Giebelseite. *[Hinweis: Abweichung OGS]*
  4. Zwerchgiebel sind mit einer Neigung von mind. 15° zulässig. *[Hinweis: Abweichung OGS]*
- (2) Kniestock

Der Kniestock wird definiert als das Maß über die Außenwandflucht des Gebäudes von der Oberkante der Dachgeschossrohdecke bis zur Oberkante der Fußpfette. Bei Gebäuden mit konstruktiv notwendiger Dämmung der Dachgeschossrohdecke wird der Kniestock ab OK der Dämmung der Dachgeschossrohdecke gemessen. Der Kniestock wird analog der OGS auf 60 cm festgesetzt. *[Hinweis: Abweichung OGS]*
- (3) Fassadengestaltung

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

## § 6 VER- UND ENTSORGUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

## § 7 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

---

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken versickert oder zurückgehalten werden (z. Bsp. durch ökologisch gestaltete Rückhaltebecken, Regenwasserzisternen mit Überlauf).
- (2) Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z. B. Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, fugenreicher Pflasterbelag, wassergebundene Decken, Schotterrassen, Schotter oder Rasen).

## § 8 GRÜNORDNUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB*

- (1) Anpflanzung von Bäumen
  1. Es sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der festgesetzte Standort ist nicht verbindlich.
  2. Von der festgesetzten Anzahl der Bäume sind mind. ein Drittel heimische Obstbäume und mind. ein heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.
  3. Folgende Mindestpflanzqualitäten für die Pflanzungen nach den Nrn. 1 und 2 sind zu pflanzen:
    - a) Pflanzqualität (Obstbäume): Halbstamm, mind. StU 12-14 cm
    - b) Pflanzqualität (Laubbäume): Hochstamm, mind. StU 16-18 cm
- (2) Die Anpflanzung von Koniferen sowie Formhecken an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig.
- (3) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen. Die Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.

- (4) Begrünung von unterbauten Flächen (Tiefgaragenbegrünung)
- a) Oberhalb der Tiefgaragendecke ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,5 m Tiefe zu gewährleisten.
  - b) Für den Standraum von Bäumen muss ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,8 m Tiefe auf einer Fläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> gewährleistet sein.
- (5) Dachbegrünungen
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis max. 5°) von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ab einer Dachfläche von 10 m<sup>2</sup> zu mind. 80 % mit einer Substratschicht von mind. 8 cm extensiv zu begrünen.
- (6) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
  2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.
- (7) Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies gutachterlich zu belegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## § 9 INKRAFTTRETEN

---

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung vollständig ersetzt.



## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

---

Bei allen Gehölzpflanzungen sollen standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation bevorzugt werden. Dabei soll die biologische Vielfalt erhalten und eine Florenverfälschung vermieden werden. Eine Mindestpflanzqualität für Laubbäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) sowie für Obstbäume (Halb- und Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) wird empfohlen.

### 2. UNVERSCHMUTZTES NIEDERSCHLAGSWASSER

---

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

### 3. DENKMALSCHUTZ

---

Gemäß Informationsdienst des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler. Westlich in 50 m Entfernung befindet sich das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (D-1-8533-0008). Östlich ca. 100 m entfernt wird ein Baudenkmal (D-1-80-123-1) in der Arnspitzstraße 4 bzw. Viererspitzstraße 9 (Ehem. Zollamt, zweigeschossige Walmdach-Gebäudegruppe mit Eckerkern, Putzdekor und nördlichem erdgeschossigen Mansarddach-Anbau mit Halbwalm, Anfang 20. Jh.) kartiert. Die voran genannten Denkmäler werden von dem vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **4. VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### **4.1 Altlasten**

Die Fl. Nr. 1195 der Gemarkung Mittenwald ist nach derzeitigem Stand nicht im Altlastenkataster erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass die Informationen im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz nur den momentan erfassten Datenbestand wiedergeben, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf den Grundstücken entsprechen muss. Es kann deshalb kein Anspruch abgeleitet werden, dass tatsächlich keine Belastungen auf dem Grundstück vorliegen. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **4.2 Bodenbelastungen**

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## **5. BUßGELDVORSCHRIFT**

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

---

## AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

---

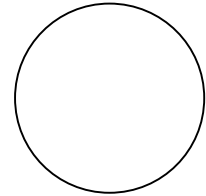
Ausgefertigt

Markt Mittenwald

Mittenwald, den .....

.....

Enrico Corongiu, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---

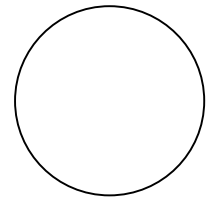
Inkrafttreten

Markt Mittenwald

Mittenwald, den .....

.....

Enrico Corongiu, 1. Bürgermeister



(Siegel)