



Gemeinde: Markt Mittenwald
Bebauungsplan: **Bebauungsplan Nr. 47 „Im Schwarzenfeld / Alpenkorpsstraße“**
(Sondergebiet Berg- und Wintersport)
Ergänzendes Verfahren
Ergänzungen grün gekennzeichnet)

Planfertiger: Dipl. Ing. Ralf Bues, Architekt
Marktbauamt Mittenwald

Die Gemeinde Markt Mittenwald erläßt aufgrund § 2 Absatz 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie nach § 214 Abs.4 BauGB diesen Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnungs- und Textteil als

Satzung

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO als Sondergebiet Berg- und Wintersport (SO) festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Allgemeinheit und insbesondere dem Berg-, Ski- und Wandertourismus.

Zulässig sind allgemein bzw. in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzungsschablone

1.1 Nutzungsschablone SO 1:

- Gebäude und Anlagen für den Betrieb der Karwendelbahn insb. Verkaufskiosk, Büronutzungen, Gaststättennutzung inkl. Freisitz und Sanitäranlagen
- Nebengebäude und Nebenanlagen, die dem Betrieb der Karwendelbahn dienen
- 1 Wohnung für den technischen Betriebsleiter der Karwendelbahn

1.2 Nutzungsschablone SO 2:

- Gebäude und Anlagen für den Betrieb der Karwendelbahn
- Nebengebäude und Nebenanlagen, die dem Betrieb der Karwendelbahn dienen

1.3 Nutzungsschablone SO 3:

- 3 Ferienwohnungen, die dem Betrieb der Karwendelbahn zugeordnet sind

1.4 Nutzungsschablone SO 4:

- Vereinsheime inkl. Nebengebäuden ohne Wohnnutzungen

1.5 Öffentliche Parkplätze sowie private Parkplätze für die Besucher der Karwendelbahn

1.6 Private Spielplätze

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Ausweisungen in den Nutzungsschablonen wie folgt festgesetzt.

GR 500 m² = zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unter Berücksichtigung aller in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Summenmaß)

II = Zahl der Vollgeschosse, z. B. 2 Vollgeschosse

WH 6,00m = max. zulässige Wandhöhe, z.B. 6,00 m

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise

In dem Gebiet des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Dachformen

Die zulässigen Dachformen werden durch die Angaben der Nutzungsschablone festgesetzt:

- In dem Gebiet der Nutzungsschablone 1, 3 und 4 werden Satteldächer laut Ortsgestaltungssatzung §6 Dachgestaltung festgesetzt.
- In dem Gebiet der Nutzungsschablone 2 werden Pultdächer festgesetzt.

4.2 Fassaden, Materialien, Farben

- Hausfassaden sind bei Mauerwerksbauten als Loch- und glatte Putzfassade in weiß oder hellen Erdtönen herzustellen, sowie in Holzbauweise zulässig.
- Sämtliche Holzbauteile sind holzfarben oder im Ton der natürlichen Verwitterung auszuführen.

5. Garagen und Stellplätze

Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sind auf den ausgewiesenen Flächen anzulegen.

6. Grünordnung und Landschaftsgestaltung

6.1 Das Gelände ist in seiner ursprünglichen Form zu erhalten. Geländeänderungen werden auf 30 cm begrenzt. Hiervon sind die in 2.1 festgelegten maximalen Wandhöhen unberührt.

6.2 Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze usw. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche von Stellplätzen ist bei einer Neuanlage wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Verbundpflaster oder Kiesaufschüttung) auszubilden.

6.3 Die im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume sind zu erhalten, bzw. mit Zustimmung der Gemeinde durch entsprechende Neupflanzung von standortgemäßen und heimischen Laub- und Nadelbäumen mit einem Stammumfang von mind. 40 cm (gemessen 1 m über gewachsenen Boden) zu ersetzen.

6.4 Anpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen oder Gehölzen durchzuführen.

6.5 Freiflächen, die nicht der Erschließung dienen, sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen.

7. Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren können nur auf Satteldächern installiert werden. Sie sind in ihrer Neigung dem Dach anzugleichen, müssen eine zusammenhängende Fläche bilden und sollten möglichst höhengleich in die Dachfläche integriert werden.

8. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von versiegelten Stellplatzflächen ist über die bestehenden Grünflächen flächenhaft zu versickern.

Das Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist nach vorheriger Behandlungsmaßnahme, wie z.B. der Einrichtung von Rigolen oder Sickermulden auf dem Grundstück zu versickern wenn dies ordnungsgemäß möglich ist. Hierbei sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Sollte eine Versickerung auf dem Grundstück im Einzelfall nicht ordnungsgemäß möglich sein, ist dies gegenüber den Gemeindewerken Mittenwald mit einem entsprechenden Gutachten nachzuweisen und zu belegen.

9. Grundwasser

Keller sind grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Sicherung gegen Hang- oder Grundwasser sind eigenverantwortlich durchzuführen.

10. Artenschutz

10.1 Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Gebäude auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu prüfen. Baumaßnahmen sind solange auszusetzen, bis evtl. Brutfähigkeit abgeschlossen ist.

10.2 An neu errichteten Gebäuden oder bei baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden sind Möglichkeiten / Einrichtungen für Brutplätze durch Nisthilfen vorzusehen. Dazu sind im südlichen Traufbereich Nisthilfen für Gebäudebrüter vorzusehen bzw. die Fassaden nistfreundlich zu planen. Für Fledermäuse sind Flachkästen und Fledermausbretter vorzusehen.

II. Hinweise durch Text

1. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
2. Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter
3. Seilbahntrasse mit Schutzabstand beidseitig 15 m, (Bebauung unter der Seilbahntrasse vorbehaltlich einer seilbahnrechtlichen Genehmigung)
4. Die Nutzungszeiten für die Parkplatzflächen Tagnutzung (P_T) sowie der Parkflächen Nachtnutzung (P_N) sind öffentlich kenntlich (z.B. durch eine Beschilderung) zu machen.
5. Planzeichen nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für die Maßhaltigkeit besteht nicht.
6. Die aktuelle Fassung der Satzungen des Marktes Mittenwald über die Gestaltung von Gebäuden (Ortsgestaltungssatzung) und Werbeanlagen ist einzuhalten. Abweichungen von der Satzung sind beim Markt Mittenwald zu beantragen und zu begründen.
7. Werbeanlagen
Die aktuelle Fassung der Satzung des Marktes Mittenwald über die Gestaltung von Werbeanlagen ist einzuhalten. Abweichungen von der Satzung sind beim Markt Mittenwald zu beantragen und zu begründen.
8. Antennenanlagen, Satellitenanlagen,
Mobilfunkantennen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässig.
9. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
10. Bei Aufschluß von Grundwasser ist das LRA Garmisch-Partenkirchen zu benachrichtigen. Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser bedürfen gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
11. Ordnungswidrigkeiten können nach Art 79 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Mittenwald, 15.03.2022

Enrico Corongiu
1. Bürgermeister