



Gemeinde: Markt Mittenwald
Bebauungsplan: **Bebauungsplan Nr. 12 „Beim Birnbaum“**
3. Änderung

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 Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnungs- und Textteil als

Satzung

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Anlagen für schulische, sportliche, kulturelle Zwecke
 - Gebäude für Vereinsnutzungen
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)
- 2.1 Das Maß der Nutzung wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße durch Baufenster und die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Die im Besitz der Marktgemeinde befindlichen Grundstücke Fl.St.Nr. 1150; Fl.St.Nr. 1176/4 und Fl.St.Nr. 1160/47 sind hierbei wie ein Grundstück zu betrachten.

Im Geltungsbereich der Nutzungsschablone 1 des Bebauungsplanes beträgt die GRZ für die überbauten Flächen 0,22. (Fläche NSch 1 ca. 19.745 m²)

Im Geltungsbereich der Nutzungsschablone 2 des Bebauungsplanes beträgt die GRZ für die überbauten Flächen 0,55 (Fläche NSch 2 ca. 4.160 m²)

Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die zulässige Grundfläche um 50 % überschreiten, dabei werden wasserdurchlässige Beläge wie Schotterrassen, Kies, wasserdurchlässige Pflasterungen zu 50 % angerechnet.

- 2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe wird durch die Festsetzungen innerhalb der Nutzungsschablonen angegeben. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut.

Die Oberkante des Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf um +/- 20 cm von der Bezugshöhe 915,80 m ü. NN abweichen.

In dem Gebiet der Nutzungsschablone 1 beträgt die Wandhöhe 11,00 m über OK FFB.

In dem Gebiet der Nutzungsschablone 2 beträgt die Wandhöhe 6,00 m über OK FFB.

3.0 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

4.0 Abstandsflächen

Grundsätzlich gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO. Die im Besitz der Marktgemeinde befindlichen Grundstücke Fl.St.Nr. 1150; Fl.St.Nr. 1176/4 und Fl.St.Nr. 1160/47 sind wie ein Grundstück zu betrachten. Somit ist die Abstandsflächenregelung zwischen diesen Flurstücken nicht anzuwenden.

5.0 Bauliche Gestaltung

4.1 Dachneigungen, Dachgestaltung

Die zulässigen Dachneigungen bzw. die Dachgestaltung werden durch die Angaben der Nutzungsschablone festgesetzt.

In dem Gebiet der Nutzungsschablone 1 wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 7°-15° festgesetzt.

In dem Gebiet der Nutzungsschablone 2 wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 3°- 10° festgesetzt. Pultdächer können bei dem Hauptbaukörper untergeordneten Anbauten mit einer Dachneigung von 3°- 10° ausgeführt werden.

6.0 Garagen und Stellplätze

6.1 Garagengebäude sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Oberirdische Stellplätze können auf gesonderten Flächen ausgewiesen werden.

6.2

7.0 Grünordnung und Landschaftsgestaltung

7.1 Das Gelände ist in seiner ursprünglichen Form zu erhalten. Geländeänderungen werden auf 50 cm begrenzt.

7.2 Befestigte Flächen für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen sind wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Verbundpflaster oder Kiesaufschüttung) auszubilden. Hierbei sind Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden.

7.3 Befestigte Flächen für Zugänge, Pausenhof und Aufenthalt sind wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Verbundpflaster oder Kiesaufschüttung) auszubilden. Hierbei sind Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden. Diese dem Schulbetrieb dienenden Flächen werden der GRZ nicht hinzugerechnet.

7.4 Freiflächen, die nicht der Erschließung bzw. der schulischen Nutzung dienen, sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan M 1:200 vorzulegen.

7.5 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. 30 cm (gemessen 1 m über gewachsenen Boden) zu ersetzen. Zu erhaltende Bäume sind während der Baumaßnahme nach DIN 18920 zu schützen.

7.6 Für die zu pflanzenden Bäume sind heimische oder ortstypische Bäume zu verwenden

wie z.B.

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Fraxinus ornus	(Blumen Esche)
Sorbus aucuparis	(Eberesche)
Robinia pseudoacacia	(Weiße Robinie)

7. Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren können nur auf Satteldächern installiert werden. Sie sind in ihrer Neigung dem Dach anzugleichen, müssen eine zusammenhängende Fläche bilden.
8. Niederschlagswasser
- 8.1 Unverschmutztes bzw. gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist nach vorheriger Reinigung in unterirdischen Versickerungsanlagen wie z.B. Rigolen oder Sickermulden auf dem Grundstück ordnungsgemäß zu versickern.
- 8.2 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind bei Metalldächern nur wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (Edelstahl, Aluminium) zu verwenden.
- 8.3 Bei der Erstellung der Bebauung und der Gestaltung der Aussenanlagen (Zugänge, Lichtschächte u.s.w.) ist die Rückstauenebene zu betrachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.
9. Immissionsschutz
- Detaillierte Schallschutzmaßnahmen (max. Schalleistungspegel haustechnischer Anlagen, erforderliche Schalldämm-Maße der Außenbauteile u.s.w.) bzw. die Einhaltung der nachfolgenden Vorgaben sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- 9.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
- Gesamtschalldämm-Maße gemäß DIN 4109*
Folgende Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile dürfen für die Sporthalle nicht unterschritten werden:
- Dach $R'W > 30$ dB
 - Außenwände $R'W > 40$ dB
 - Lichtband (geschlossen) $R'W > 32$ dB
- Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen*
Für Räume mit Schul-oder Vereinsportnutzung ist der Einbau einer fensterunabhängigen Belüftung vorzusehen.
- 9.2.1 Haustechnische Anlagen
- Der Schalleistungspegel der über Dach geführten haustechnischen Anlagen sind jeweils auf höchstens $L_{WA} 70$ dB(A) zu begrenzen.
- 10.0 Bestehende Bebauungspläne
- Dieser Bebauungsplan ersetzt im Überschneidungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 12 in der gültigen Fassung.

II. Hinweise durch Text

1. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
2. Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter
3. Planzeichen nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für die Maßhaltigkeit besteht nicht.
4. Antennenanlagen, Satellitenanlagen, Mobilfunkantennen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig.
5. Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 218117/3 vom 27.05.2021 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.
Die Nutzung der Dreifachsporthalle (für Schul- und Vereinssport) ist auf die Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) beschränkt. Der dazugehörige Parkverkehr ist ebenfalls auf die Tagzeit beschränkt. Geräuschintensive Veranstaltungen wie z.B. Turniere sind auf 18 Tage eines Jahres beschränkt und können nach den Kriterien der seltenen Ereignisse durchgeführt werden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die Schallschutzmaßnahmen zu konkretisieren. Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch eine nach § 26 BImSchG bekannt gegebene Messstelle die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen wird.
6. Lage von Überflurhydranten, evtl. notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind im Zuge der Genehmigungsplanung endgültig festzulegen.
7. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
8. Ab einer Aushubtiefe von 4,0 m bis 4,5 m kann eine offene Wasserhaltung erforderlich werden. Für noch tiefere Baugruben ist eine geschlossene Bauwasserhaltung notwendig. Jede Grundwasserhaltung ist vorab zu bemessen und wasserrechtlich genehmigen zu lassen.
10. Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dächern ist nach dem Stand der Technik (Richtlinien der Abwassertechnischen Vereinigung und Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft) im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens von einer fachlich autorisierten Institution nachzuweisen sofern keine anderweitigen Voraussetzungen, die eine wasserrechtliche Genehmigung nicht erforderlich machen, vorliegen.
11. Durch die Nähe des Grundwasserkörpers sind die Kellergeschosse grundwasserdicht auszuführen.
12. Bei Starkregenereignissen kann Oberflächenwasser aus dem angrenzenden Außeneinzugsgebiet bzw. aus dem Baugebiet selbst zu Beeinträchtigungen der Gebäude führen. Gebäudeeingänge, Lichtschächte und sonstige Gebäudeöffnungen sind daher überflutsicher anzulegen soweit dies mit anderen gesetzlichen Regelungen (behindertengerechte Erschließung) vereinbar ist.
13. Laut Bodengutachten steht das Grundwasser bei ca. 5,5 m unter GOK an. Bemessungsgrundwasserstand beträgt 4,0 m u. GOK.
14. Altlasten
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich solcher Bereiche ist nicht zulässig.
15. Vorsorgender Bodenschutz
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie bei der Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Bodenabtragungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken – Baustelleneinrichtungen nach Möglichkeit auf bereits befestigte und verdichtete Bereiche zu beschränken.

16. Die Baugrubensicherung und der Verbau ist nach den einschlägigen Vorgaben der DIN 4124 und 4123 durchzuführen.
17. Vor der Durchführung von Verbaumaßnahmen, die Erschütterungen verursachen, ist an den benachbarten Gebäuden ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Während des Rammens sind baubegleitende Erschütterungsmessungen in den unmittelbar benachbarten Gebäuden durchzuführen. Als benachbart gilt ein Gebäude im Radius von 30 m von der Erschütterungsquelle.
18. Ordnungswidrigkeiten können nach Art 79 BayBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mittenwald, den 30.06.2021

Markt Mittenwald

Enrico Corongiu
1. Bürgermeister

ENTWURF