

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

MARKT MITTENWALD

BEBAUUNGSPLAN Nr. 51 „TEILBEREICH 1, EHEMALIGE STANDORTVERWALTUNG“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Mittenwald, den 25.07.2023
geändert am 19.12.2023

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

Teil B - Textlichen Festsetzungen

Beigefügt ist:

Teil C - Begründung

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA) festgesetzt.
- (2) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Maß der baulichen Nutzung gilt der angegebene Wert für die Grundfläche als Höchstgrenze.
Für Flächen von Balkonen, Terrassen und Dachüberstände darf die Grundfläche um 25 % überschritten werden.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,60.
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie ohne die festgesetzte private Grünfläche.
- (3) Die festgesetzten Maße für die Wand- und Firsthöhen gelten als Höchstgrenzen. Sie werden gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante Dachhaut bzw. bis zum First.
- (4) Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens wird mit max. 30 cm über Oberkante öffentliche Straße im Bereich des Gebäudezugangs festgesetzt.
- (5) Die festgesetzte Zahl von drei Vollgeschossen gilt als Höchstmaß.
- (6) Die maximal zulässige Grundfläche je Wohnbaukörper beträgt 280 qm. Versetzte Baukörper werden eigenständig betrachtet.
- (7) Die Gebäudelänge muss mindestens 1/5 länger sein, als die Gebäudetiefe. Die maximal zulässige Gebäudetiefe beträgt 14 m.
Werden zwei Gebäude in wesentlichen Teilen aneinander gebaut, gilt die Gesamtlänge der beiden Baukörper.

§ 3 Bauweise

- (1) Im WA wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Es sind die in der Fassung der Bayerischen Bauordnung vom 01.02.2021 geltenden Abstandsflächen einzuhalten.
- (3) Abgrabungen oder Auffüllungen sind unzulässig.

§ 4 Stellplätze, Tiefgaragen, Gemeinschaftsgaragen

- (1) Oberirdische nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Deren Grundfläche darf einschließlich angebauter Nebengebäude wie Müll- oder Fahrradgebäuden eine Länge von 20 m nicht überschreiten.
- (3) In der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsgaragen sind Stellplatzanlagen als Tiefgarage mit Parkdeck, Tiefgarage mit Parkhaus oder Parkhaus zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 5,00 m. Sie wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.
- (4) Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien auszubilden. Für Oberflächenbefestigung und deren Trag-schichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- (5) Für Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen müssen versiegelte Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nach maximal 12 lfm durch mindestens 3 lfm Grünfläche mit einer Tiefe von mindestens 5 m unterbrochen werden. Die Grünfläche ist mit Bäumen der Artenliste 1, § 5 Abs. 4, zu bepflanzen.
- (4) Im Bereich von Stellplatzanlagen wie oberirdische Stellplätze oder überdachte Stellplätze, die mehr als 4 Fahrzeuge umfassen, sind je 4 Stellplätze ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

Artenliste 1:

Qualität: Hochstamm StU 16 – 18 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides `Cleveland`	Spitz-Ahorn (mittelgroße Sorte)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

§ 5 Ortsgestaltungssatzung

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus gilt die Ortsgestaltungssatzung (OGS) Satzung über die Außengestaltung der Gebäude im Markt Mittenwald in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung.

§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Bereich des zugunsten des Marktes Mittenwald festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg zulässig. Die Lage des Fuß- und Radweges kann abhängig vom Bebauungskonzept um 5 m verschoben werden.

§ 7 Grünordnung

- (1) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind Nebenanlagen oder befestigte Flächen unzulässig.

Davon ausgenommen ist im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Marktes Mittenwald ein öffentlich zugänglicher Fuß- und Radweg.

- (2) Der Baumbestand innerhalb der privaten Grünflächen ist von einem qualifizierten Fachbüro zu bewerten, der erhaltenswerte Baumbestand ist zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- (3) Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Vegetationsbestände gemäß der DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 zu schützen. Eine Inanspruchnahme der Flächen ist durch einen Bauschutzzaun o.ä. grundsätzlich zu unterbinden.
- (4) Mindestens 20 % des Baugrundstückes ohne die private Grünfläche sind nicht zu überbauen oder zu befestigen und mit heimischen Gehölzen und Sträuchern zu begrünen.
- (5) Fußwege, Zugänge, und andere befestigte Flächen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Für Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- (5) Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bäume gemäß § 4 Abs. 4 werden darauf angerechnet.
Obstbäume: Hochstamm (Stammhöhe > 180 cm) und Mittelstamm: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Aprikose. Auch Zierbirne, Zieräpfel und Zierkirschen sind erlaubt.

Laubbäume: 2. Ordnung: Pflanzgröße StU 12-14 , 3xv; m.B.

Artenliste 2 :

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Schwed. Mehlbeere

§ 8 Artenschutz

- (1) Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.
- (2) Zum Schutz der potentiell vorkommenden Zauneidechsen sind Vergrämuungsmaßnahmen vorzunehmen: Diese haben in zwei Schritten zu erfolgen:
 - 1.Schritt: Entfernen von Versteckmöglichkeiten, Mahd und Entnahme des Schnittguts in bestehenden Freiflächen,
 - 2. Schritt: Beseitigung von Aufwuchs und Mahd.
- (3) CEF-Maßnahme: Erhaltung und Entwicklung von potentiellen Lebensräumen der Zauneidechse. Nach Durchführung der Vergrämuungsmaßnahmen ist der Bereich einzuzäunen.
Erhalt und Pflege eines Teilbereichs des Gehölzbestandes westlich der Kleiderkammer als Lebensraum für Zauneidechsen und Vögel.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune, Metallzäune oder vorgepflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,00 m und mit mind. 15 cm Bodenabstand zulässig, ausgenommen innerhalb von frei zu haltenden Sichtfeldern.
- (2) Sockel und blickdichte Zäune sind nicht zulässig.
- (3) Als unterer Bezugspunkt für Einfriedungen und Hecken wird das natürliche Gelände oder das Höhenprofil der Erschließungsstraßen festgesetzt.

§ 10 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu entwässern und darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Ausbildung und Größe der Rigolen ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und nachzuweisen.

B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

§ 1 Bodendenkmäler / Baudenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. 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.

§ 2 Stellplätze

Es wird empfohlen, an oberirdischen Stellplätzen eine geeignete Anzahl von Lademöglichkeiten oder Starkstromanschlüssen zur Versorgung von Elektrofahrzeugen vorzusehen.

§ 3 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser / Grundwasser

- (1) Es ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.
In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

- (2) Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig.
Von jedem Bauwerber ist eigenverantwortlich zu überprüfen, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei nach NWFreiV und TRENGW erfolgen kann oder ob eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt beantragt werden muss.
Unterirdische Versickerungsanlagen sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn 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.

- (3) Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen (<http://www.elementar-versichern.bayern.de/>).

§ 4 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenkataster keine Verdachtsflächen (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen) aufgeführt sind. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu benachrichtigen.

§ 5 Grünordnerische Empfehlungen

- (1) Gemäß dem § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV

zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

- (2) 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.
- (3) Soll Bodenmaterial i.S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.
- (4) Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechend vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) muss stets sorgfältig erfolgen.

§ 6 Klimaschutz

- (1) Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes wird die möglichst weitgehende Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien (z.B. Holz, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum etc.) empfohlen.
- (2) Es wird darauf hingewiesen, dass die thermische Nutzung des Untergrundes (z.B. für Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden (vertikal), erdverlegte Kollektoren (horizontal)) erlaubnispflichtig ist und beim Landratsamt zu beantragen bzw. anzuzeigen ist.

Im Zusammenhang mit der Nutzung regenerativer Energien wird auf eine Vielzahl von Förderprogrammen des Bundes und des Freistaats Bayern hingewiesen.

- (3) Es wird empfohlen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den Dächern zu installieren.
- (4) Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

§ 7 Verrohrter Bachlauf

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein verrohrter Bachlauf. Anforderungen an bauliche Maßnahmen in diesem Bereich sind vom Bauherrn in Abstimmung mit dem Markt Mittenwald bzw. den Gemeindewerken Mittenwald eigenverantwortlich zu eruiieren und umzusetzen.