

Präambel
Der Markt Garmisch-Partenkirchen im Landkreis Garmisch-Partenkirchen erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur
Innenentwicklung als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die
Planzeichnung M 1:1.000 vom ____ 2021 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) gem.
§ 13 a BauGB zur Innenentwicklung besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom ____ Übersichtslageplan
und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom ____
3) Anlage 1: Schalltechnischer Bericht Nr. M15413702 des Ingenieurbüros Müller-BBM
Plannges. für München vom 29.07.2022
4) Anlage 2: Detaillierte Altlasten- und abfalltechnische Untersuchung auf ehemaligen
Bahnbetriebsflächen in Garmisch-Partenkirchen - Teilfläche Olympiastraße IBB 37000013
vom 15.02.2010 durch SakostichCAU GmbH, München
5) Anlage 3: Artenschutzrechtliche Kartierungen im Rahmen des Bebauungsplans
„Bahnhofsareal-West“ in Garmisch-Partenkirchen vom November 2021, Büro OKON
mbH, Kallmünz
6) Anlage 4: Fachbeitrag für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan
„Bahnhofsareal-West“, Nordteil Garmisch-Partenkirchen vom Juni 2022, Büro OKON mBH,
Kallmünz

Markt _____ den _____
Garmisch-Partenkirchen Elisabeth Koch, 1. Bürgermeisterin

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Wohnungen im Erdgeschoss gem. § 1 Abs. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO

- 2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 2.1 Bauweise
- 2.2 Bauweise

- 2.3 Bauweise
- 2.4 Bauweise

- 2.5 Bauweise

3.0 FLÄCHEN FÜR DEN OBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSWEGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Bahnanlagen

- 4.0 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich:
- Bushaltestelle
- Eingewiesener Weg
- Fahrradabstellplatz
- 4.4 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
- 5.2 festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für die Lage des Erdgeschosses (§ 9 Abs. 3 BauGB), die Angabe gilt jeweils für das gesamte Bauflächen. Die Oberkante Fertigfußböden EG darf max. ± 0,5 m vom festgesetzten Höhenbezugspunkt abweichend hergestellt werden.
- 5.3 festgesetzte Straßenoberkante in Meter o. NN (fertiger Belag, mit einem Spielraum von maximal ± 0,5m) im Bereich des unter Planzeichen II.5.5 festgesetzten Fußgängerbereiches
- 5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Wandhöhen
- 5.5 Fußgängerbereich unterhalb der Verkehrsfläche zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (Bereich A)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
- 1.1.1 GRZ Bereich A Grundflächenzahl GRZ max. 0,6
Bereich B Grundflächenzahl GRZ max. 0,6

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

- 2.1 Bauweise
- 2.2 Bauweise
- 2.3 Bauweise
- 2.4 Bauweise

3.0 FLÄCHEN FÜR DEN OBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSWEGE

- 3.1 Bahnanlagen

- 1.2 abweichende Bauweise: wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.
- 1.3 Abstandsflächen: Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Abstandsflächenanzahl des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 22.01.2021 nicht angewandt. Es gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO, auch zwischen Gebäuden und Gebäutelementen, jedoch nicht im Bereich von Baulinien.
- 1.4 Nebenanlagen: Außerhalb der überbaubaren Flächen (Flächen gem. Festsetzungen II.2.1 bis II.2.5) sind folgende Nebenanlagen zulässig:
- genehmigungsfreie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO und Art. 57 BayBO
- Servicestationen für Elektro-Mobilität mit untergeordneten Überdachungen für Kfz und Rad
- Bushaltestellen mit Fahrgastunterständen mit ihren Überdachungen bis zu einer Größe von max. 250 m²
- 1.5 Tiefgarage: Eine Unterbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch die Tiefgarage im Bereich der festgesetzten Baugrenze (sh. Punkt II.3) ist zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO

- Die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen kommt nicht zum Ansatz.
- 2.1 Dachform/ Dachneigung: Es sind für geneigte Dächer nur Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite zulässig.
- 2.2 Dachdeckung: Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd, mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten).
Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich erlaubt. Bei Flachdächern sind mindestens 70% der gesamten Dachflächen als Gründächer auszuführen und mindestens mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

3.0 GARAGEN UND STELLPLATZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art. 47 Abs. 2 S. 2 BauGB)

- 3.1 Für Anlagen des ruhenden Verkehrs gilt:
- Stellplatzanzahl gem. Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) multipliziert mit Faktor 0,8, mind. 10 % der Stellplätze sind mit Ladeeinrichtungen für Strom auszustatten.
- Für jeden gem. GaStellV erforderlichen Stellplatz sind 1,5 Fahrradstellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- Im Bereich 3 sind zusätzlich 150 Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatznachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen.

4.0 EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 4.1 Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Einfriedungssäulen erlaubt. Zwischen Böden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 5.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Mischsystem.
- 5.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser): Das Niederschlagswasser der Dachflächen und den versiegelten Flächen wird in den Mischwasserkanal im Bereich der Olympiastraße eingeleitet. Legung wassererhaltender Stoffe: Für den Umgang mit wassererhaltenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wasserergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - VAW - maßgebend.

6.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

- 6.1 Humustaltes Material ist von dem übrigen Aushubmaterial getrennt zu halten.
- 6.2 Beim Aushub sind orientierende Untersuchungen durchzuführen. Eine glattechliche Aushubüberwachung wird empfohlen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Ablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Baulicher Schallschutz:
a) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau", gegenüber dem Außenlärm vorzusehen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind nach Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass sich das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteilkonstruktionen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nicht maßgeblich verschlechtert.

7.2 Verkehrsgeräusche

- a) Schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie ggf. bei Übernachtungsräumen in Hotels o. ä. im Sinne der DIN 4109-1 sind an den in Abbildung A gekennzeichneten Fassaden mit Verkehrsgeräuschbeurteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) nachts schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder eine andere technisch geeignete Maßnahme zur Belüftung (z. B. teil-/verlängerte Vorbauten) vorzusehen. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der der vorgenannte Verkehrslärmpegel eingehalten wird. Abbildung A - Fassaden mit Anforderungen zu Schallschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) bzgl. der Verkehrsgeräusche:

- Bäume I. Ordnung: Prunus domestica, Prunus avium, Prunus padus, Sorbus aucuparia, Acer campestre, alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzenqualität: Hochstamm)
- Bäume II. Ordnung: Malus domestica, Prunus avium, Prunus padus, Sorbus aucuparia, Acer campestre, alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzenqualität: Hochstamm)
- Walnuss

7.3 Gewerbegeräusche

- a) Offene Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie ggf. von Übernachtungsräumen in Hotels o. ä. im Sinne der DIN 4109-1 sind an den in Abbildung B gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur zulässig, soweit aufgrund geeigneter Maßnahmen zur Abschirmung des Gewerbelärms (z. B. architektonische Selbsthilfe, fest- oder teilverlängerte Schallschutzkonstruktionen) nachgewiesen werden kann, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm 0,5 m vor den offeneren Fenstern nicht überschritten werden. Abbildung B - Fassaden mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbegeräusche (EG nicht dargestellt, da keine Wohnnutzung):

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
- 1.1.1 GRZ Bereich A Grundflächenzahl GRZ max. 0,6
Bereich B Grundflächenzahl GRZ max. 0,6

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

- 2.1 Bauweise
- 2.2 Bauweise

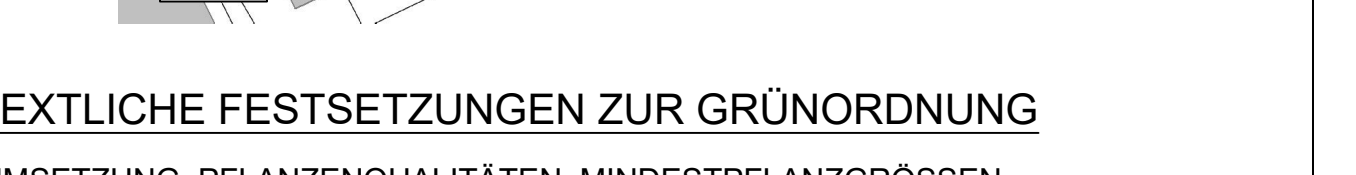
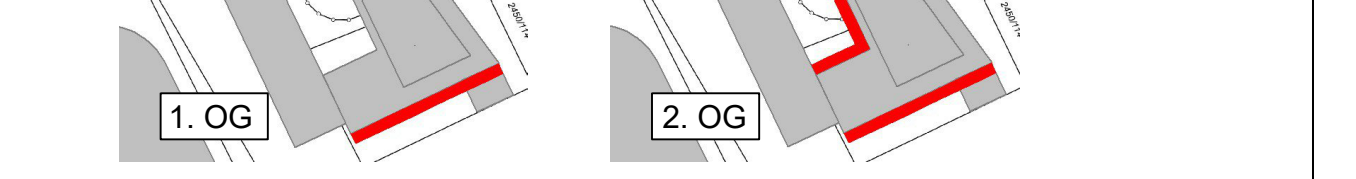
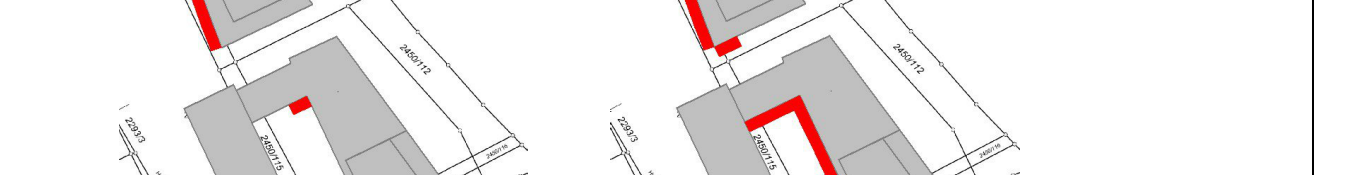
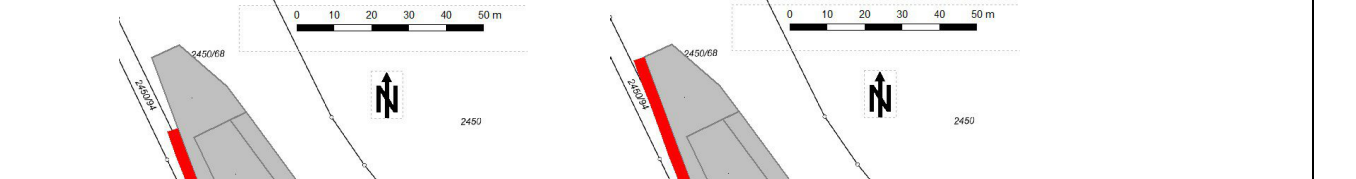
3.0 FLÄCHEN FÜR DEN OBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSWEGE

- 3.1 Bahnanlagen

- b) Für die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung von allen relevanten Anlagen nicht überschritten werden bzw. der Teilbelastungspegel eines Vorhabens die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreitet. Zudem ist der Nachweis zu führen, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nacht die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- c) Tiefgaragenräume sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhäuten. Die Innenwände der Tiefgaragenräume (ab 1 m Höhe über FOK) und deren Decken sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Schallsorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,8$ bei 500 Hz aufweisen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z. B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lüftungs- und Abdeckungs-technik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch gleichwertigen lärmarmen Lösungen auszuführen. Die Steigung der Tiefgaragenräume sollte nicht mehr als 15 % betragen. Die Tiefgaragenräume und deren Zufahrtsweg sind mit glattem Fahrbahnbelag mit $D_{sw} = 0,0$ auszuführen.

7.4 Sportgeräusche

- a) Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie ggf. von Übernachtungsräumen in Hotels o. ä. im Sinne der DIN 4109-1 sind an den in Abbildung C gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nur zulässig, soweit aufgrund geeigneter Maßnahmen zur Abschirmung des Sportlärms (z. B. architektonische Selbsthilfe, fest- oder teilverlängerte Schallschutzkonstruktionen) nachgewiesen werden kann, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV 0,5 m vor den offeneren Fenstern nicht überschritten werden. Abbildung C - Fassaden mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV durch Sportgeräusche:



IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG PLANZEICHENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- Allgemeines: Die privaten und öffentlichen Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Auslebende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Planungsphase nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Plananzahlitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BBB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. In den privaten Vegetationsflächen über Pflanzenaufgaben und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen. Für festzuehende Hecken u. Gebölze: Pflanzenhöhe 1 Stock / 1,5 m bei Reihenanpflanzung, Pflanzenhöhe 1 Stock / 3,0 m bei Flächenpflanzung.

- Pflanzenqualität: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20 - 25 cm; Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 16 - 18 cm oder Heister, 2xv, 150 - 200 cm; Sträucher: 2xv, 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke**
Je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung der Baugrundstücke mindestens ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angepflanzt werden). Im Bereich A sind zusätzlich je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche 5 Sträucher zu pflanzen. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3.1 Bäume I. Ordnung: Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Tilia cordata, Carpinus betulus, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Franz-Eiche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Hainbuche
- 3.2 Bäume II. Ordnung: Malus domestica, Prunus avium, Prunus padus, Sorbus aucuparia, Acer campestre, alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzenqualität: Hochstamm)
- 3.3 Sträucher: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Cornus mas, Eonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rhamnus frangula, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Gernsamer Schneeball, Viburnum lantana, Hirtengall, Hasel, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Liguster, Scheibe, Faul-Horn, Hund-Rose, Sal-Weide, Hölunder, Gernsamer Schneeball, Wolliger Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Landchaftsfremde Baumarten wie Edelkastanien oder Edelhainbuchen, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängelformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die Neuenansaat sind mit standortgereitem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die festgesetzten Pflanzenflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

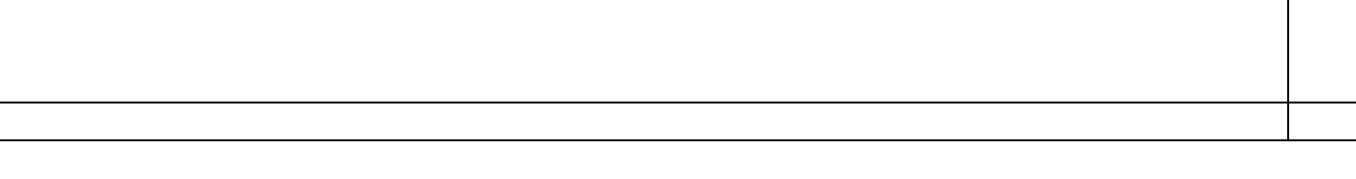
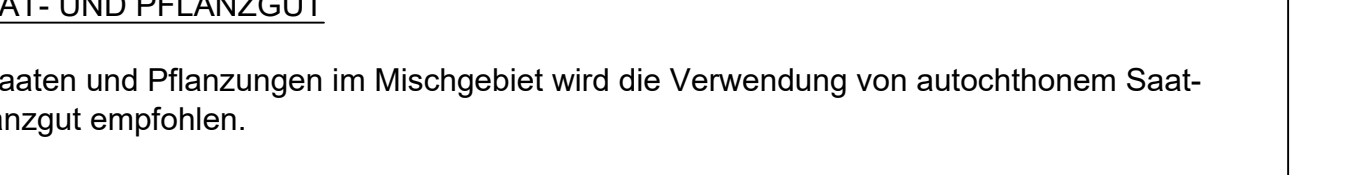
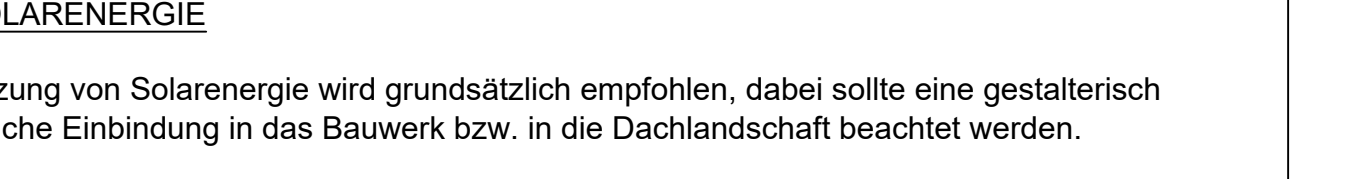
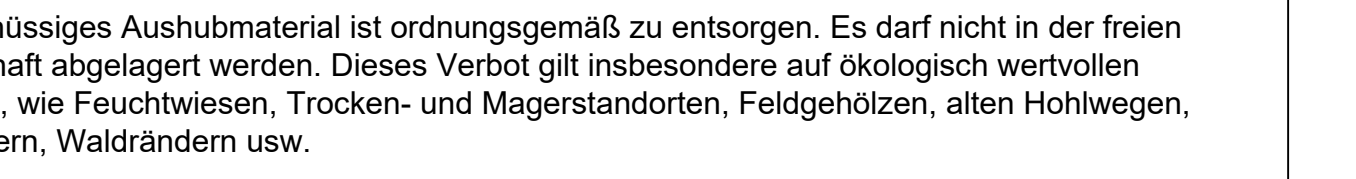
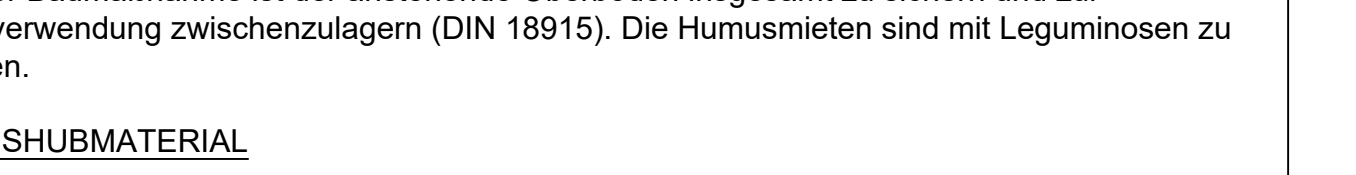
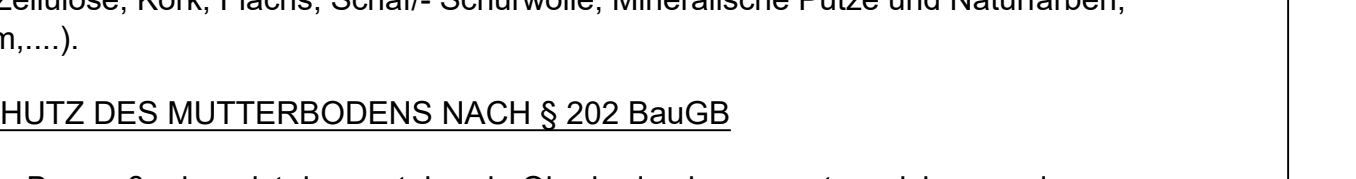
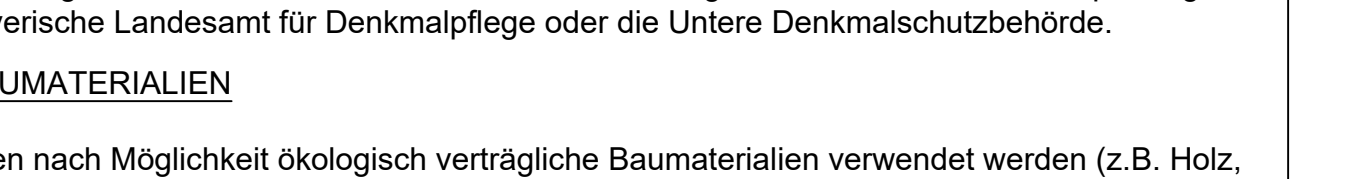
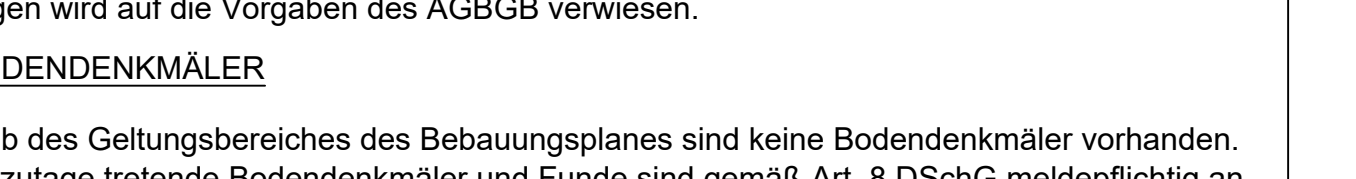
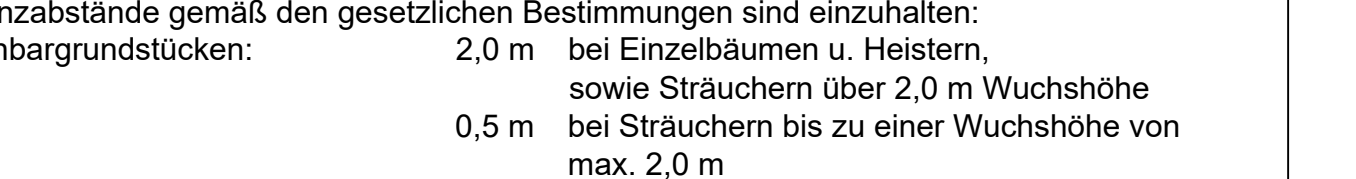
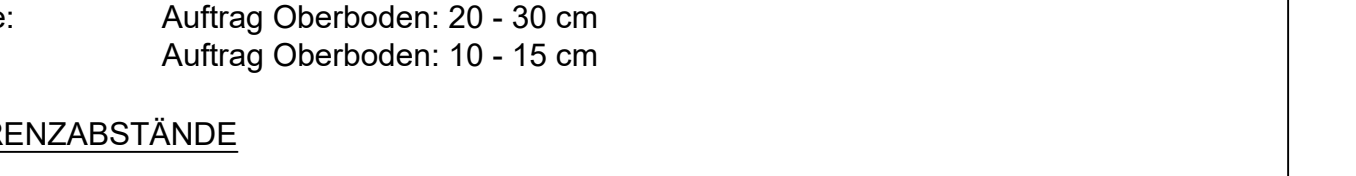
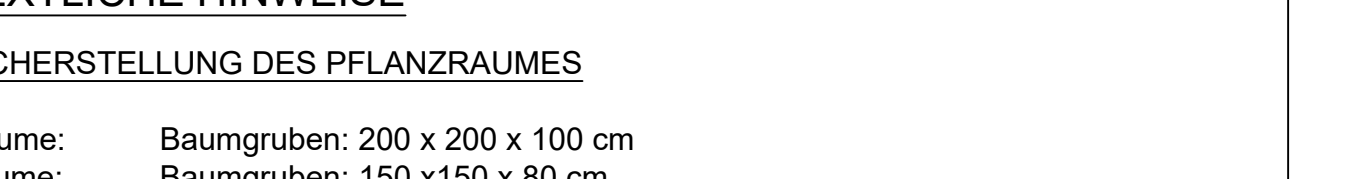
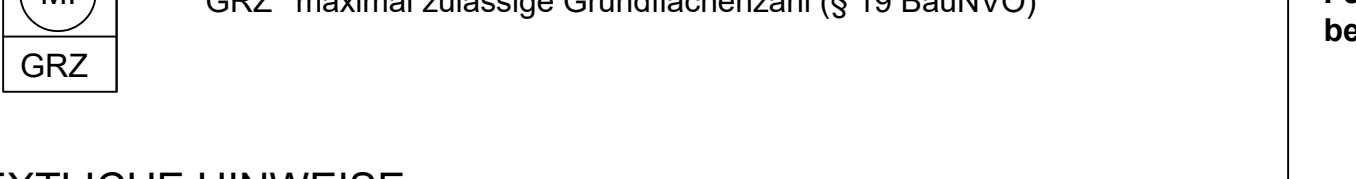
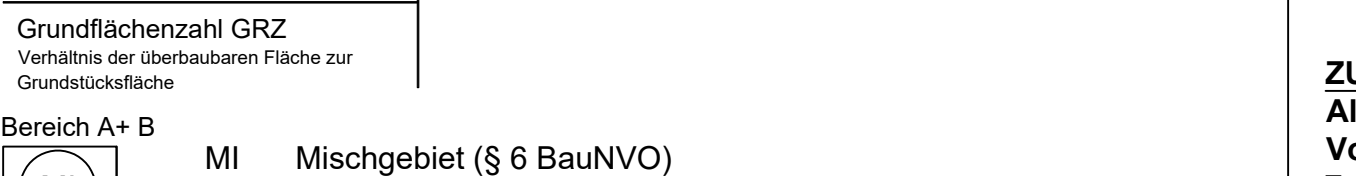
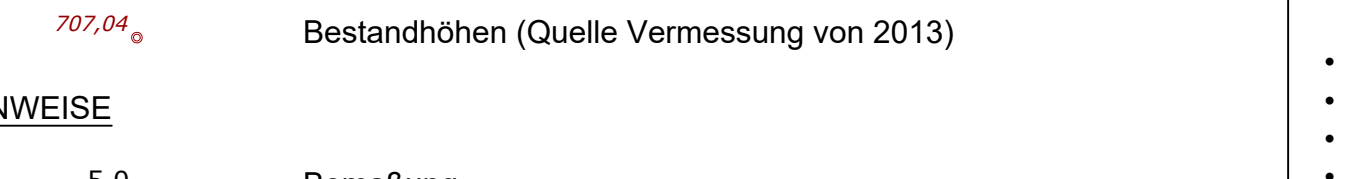
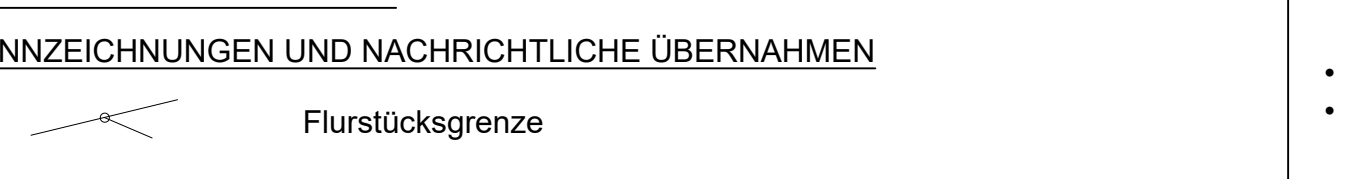
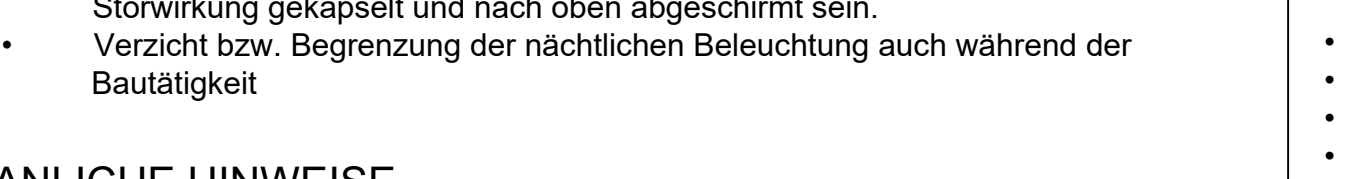
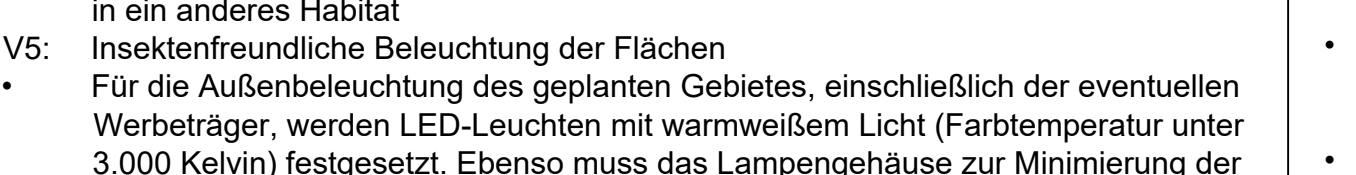
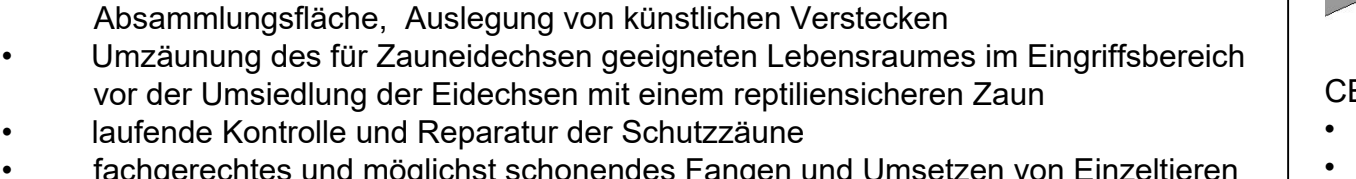
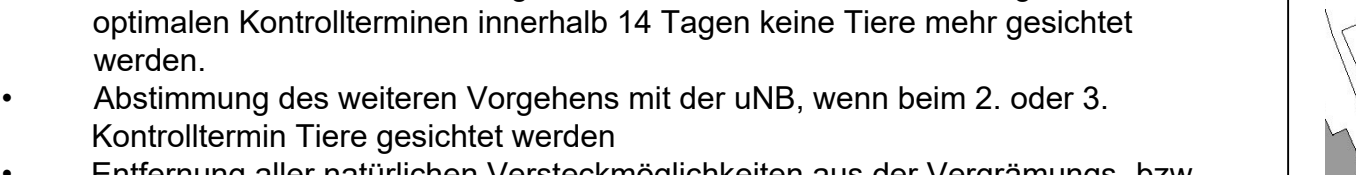
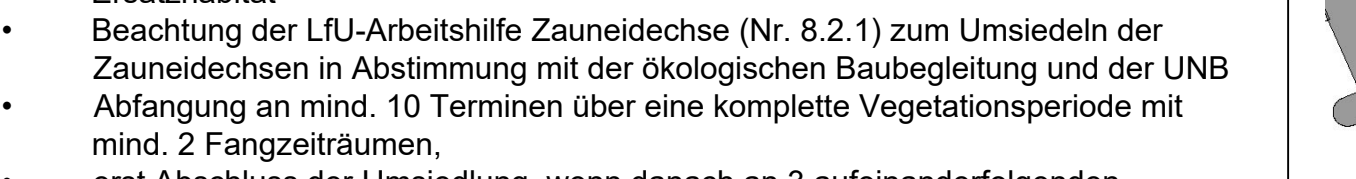
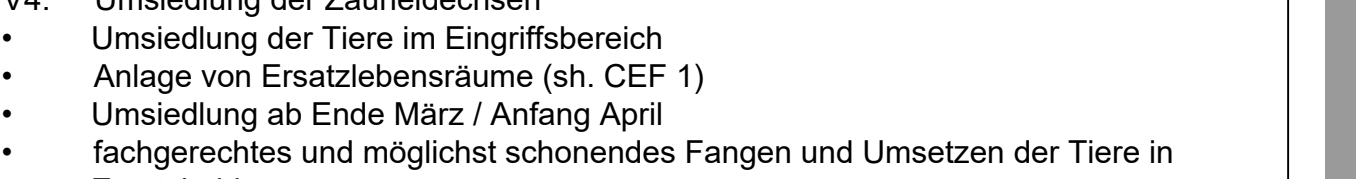
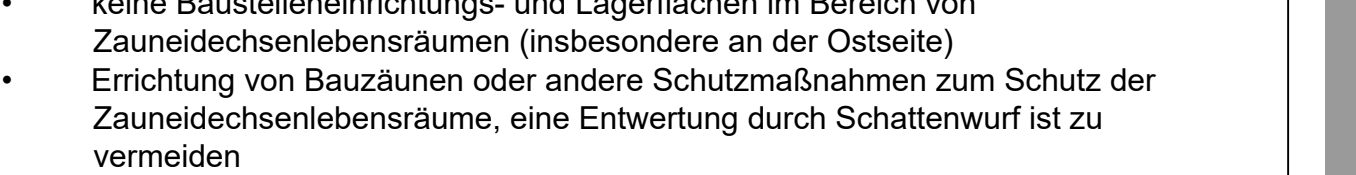
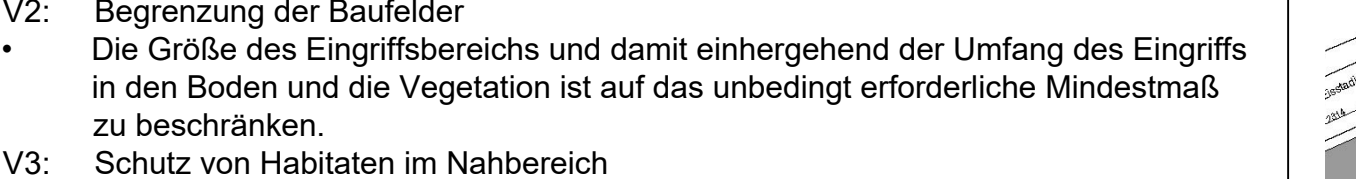
- Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers aus dem von Tieren und Pflanzen im Hinblick auf eine möglichst standortgerechte und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

8.0 ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
Eine detaillierte Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist dem beiliegenden Fachbeitrag für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan „Bahnhofsareal-West“, Nordteil Garmisch-Partenkirchen vom Juni 2022, Büro OKON mBH, Kallmünz zu entnehmen.

- Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden: Um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.M. Abs. 5 NatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen:

- V1: Einsatz einer ökologischen Baubegleitung
Für sämtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, insbesondere für die Begleitung der sachgerechten Umsetzung der in den naturschutzfachlichen Beiträgen geforderten Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen sowie die Überprüfung der Einhaltung der zur Bauzeit maßgeblichen Richtlinien und Normen hinsichtlich Gewässer- und Naturschutz.
- V2: Begrenzung der Baufelder
Die Größe des Eingriffsbereichs und damit einhergehend der Umfang des Eingriffs in den Boden und die Vegetation ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- V3: Schutz von Habitaten im Nahbereich
keine Bauteileneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich von Zaunabschlüssen (insbesondere an der Ostseite)
Errichtung von Bauzäunen oder anderer Schutzmaßnahmen zum Schutz der Zaunabschlüsse, eine Entwertung durch Schattenwurf ist zu vermeiden.
- V4: Umsiedlung der Zaunabschlüsse
Umsiedlung der Tiere im Eingriffsbereich
Anlage von Ersatzlebensräume (sh. CEF 1)
Umsiedlung ab Ende März / Anfang April
fachgerechtes und möglichst schonendes Fangen und Umsetzen der Tiere in Ersatzhabitat
Beschreibung der LU-Arbeitshilfe Zaunabschlüsse (Nr. 8.2.1) zum Umsiedeln der Zaunabschlüsse in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung und der UNB
Abfangung ab mind. 10 Terminen über eine komplette Vegetationsperiode mit mind. 2 Fangzeiträumen.
- V5: Insektenfreundliche Beleuchtung der Flächen
Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.
- V6: Verzicht bzw. Begrenzung der nächtlichen Beleuchtung auch während der Baustätigkeit



9.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

10.0 KAMPFMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Luftbilder aus dem Jahr 1945 dokumentieren Bombeneinschläge nur nördlich des Bahnhofs. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit ist dies jedoch nicht. Sofern im Rahmen der Bauausführung Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbaubarbeiten durchgeführt werden, sind grundsätzlich eine Sicherheitsdeckschicht empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zu ständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

11.0 ARTENSCHUTZ

- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)
Eine detaillierte Beschreibung der CEF-Maßnahmen ist dem beiliegenden Fachbeitrag für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan „Bahnhofsareal-West“, Nordteil Garmisch-Partenkirchen vom Juni 2022, Büro OKON mBH, Kallmünz zu entnehmen.

- Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind außerhalb des Geltungsbereiches auf der angrenzenden Fläche Süd 1 (Flur-Nr. 2450/53, 2450/71 (TF), 2450/93 (TF) und 2450/109 (TF), Gemarkung Garmisch) durchzuführen:

