



Präambel

Der Markt Garmisch-Partenkirchen im Landkreis Garmisch-Partenkirchen erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1, 3, 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:

- Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom ... Übersichtslageplan und den Planischen und Textlichen Festsetzungen
- Begründung vom ...
- Anlage 1: Schalltechnischer Bericht Nr. M15413702 des Ingenieurbüros Müller-BBM Planung bei München vom 29.07.2022
- Anlage 2: Detaillierte Altlasten- und unbefalltechnische Untersuchung auf ehemaligen Bahnbetriebsflächen in Garmisch-Partenkirchen - Teilfläche Olympiastraße IBB 37000013 vom 15.02.2010 durch SakostichCAU GmbH, München
- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Kartierungen im Rahmen des Bebauungsplans „Bahnhofsareal-West“ in Garmisch-Partenkirchen vom November 2021, Büro OKON mbH, Kallmünz
- Anlage 4: Fachbeitrag für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan „Bahnhofsareal-West“, Nordteil Garmisch-Partenkirchen vom Juni 2022, Büro OKON mbH, Kallmünz

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

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 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
 - Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO
 - BAUWEISE, BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: TG = Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: überdeckte Verbindung zwischen Bahnhunterführung und geplantem im Süden angrenzenden Hochbau
 - Baugrenze: zulässig sind nur bauliche Anlagen (für eine Überbauung der öffentlich genutzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in dem definierten Bereich) ab einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m oberhalb der durch Planzeichen II.5.3 festgesetzten Höhen.
 - FLÄCHEN FÜR DEN ÖBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSWEGE** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
 - Bahnanlagen

- 4.0 VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich:
 - Bushaltestelle
 - Eingeweiweg
 - Fahrradstellplatz
 - Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
 - SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
 - festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für die Lage des Erdgeschosses (§ 9 Abs. 3 BauGB), die Angabe gilt jeweils für das gesamte Baufeld. Die Oberkante Fertigfußböden EG darf max. ± 0,5 m vom festgesetzten Höhenbezugspunkt abweichend hergestellt werden.
 - 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
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Wandhöhen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (Bereich A)
 - Fußgängerbereich eine Unterbauung dieser Verkehrsfläche unterhalb der in Planzeichnung I, durch Planzeichen II.5.3 festgesetzten Höhenkote und eine Überbauung ab einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m oberhalb der durch Planzeichen II.5.3 festgesetzten Höhe ist zulässig

- 6.0 GRÜNORDNUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
 - zu pflanzende Einzelbäume:
 - Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.2.1, eine lagemäßige Standortverschönerung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
 - Baum II. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.2, eine lagemäßige Standortverschönerung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
 - GRZ Bereich A Grundflächenzahl GRZ max. 0,6
 - GRZ Bereich B Grundflächenzahl GRZ max. 0,6
 - Inklusive der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO darf die GRZ maximal 0,9 betragen. Die Überschreitung von 0,8 auf 0,9 darf nur mit wasserdurchlässigen Belägen überschritten werden. Unterirdische Anlagen (z.B. Tiefgaragen), die mehr als 0,8 m Überdeckung aufweisen, bleiben bei der GRZ Berechnung unberücksichtigt.
 - Geschossfläche (GF)
 - Bereich A: die hochzulässige GF beträgt 5.100 m²
 - Bereich B: die hochzulässige GF beträgt 6.500 m²
 - maximale traufseitige Wandhöhe in Metern: Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen Höchstmaß gem. Planeintrag (=WH) Als Bezugsmaß zur Ermittlung der traufseitigen Wandhöhe gilt der im Plan unter Punkt II.5.2 festgesetzte Bezugspunkt. Dabei ist die Wandhöhe das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe (gemäß Planzeichen II.5.2) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (oben) oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- abweichende Bauweise: wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.
- 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.
- 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
- Tiefgarage: Eine Unterbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch die Tiefgarage im Bereich der festgesetzten Baugrenze (sh. Punkt II.3.2) ist zulässig.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO**: Die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen kommt nicht zum Ansatz.
- Dachform/ Dachneigung: Es sind für geneigte Dächer nur Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudesseite zulässig.
- Dachdeckung: Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd, mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blank 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.
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art. 47 Abs. 2 S. 2 BauGB)
 - 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 bis zu 150 Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatznachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen.
- EINFRIEDUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO): Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Einfriedungssäulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.
- WASSERWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB): Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Mischsystem.
- Schmutzwasser**: Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.
- Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**: Das Niederschlagswasser der Dachflächen und den versiegelten Flächen wird in den Mischwasserkanal im Bereich der Olympiastraße eingeleitet. Legung wassergefährdender Stoffe: Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - VAWs - maßgebend.

- 6.0 WEITERE FESTSETZUNGEN**
- Humushaltiges Material ist von dem übrigen Aushubmaterial getrennt zu halten.
 - Beim Aushub sind orientierende Untersuchungen durchzuführen. Eine gutachterliche 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**
- 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.
 - Verkehrsergüsse:
 - 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 Verkehrsergussüberleitungspegeln von mehr als 49 dB(A) nachts schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder eine andere technisch geeignete Maßnahme zur Belüftung (z. B. teil-/verglaste Vorbauten) vorzusehen. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der der vorgenannte Verkehrsergusspegel eingehalten wird. Abbildung A - Fassaden mit Anforderungen zu Schallschutzmaßnahmen (schalldämmte Lüftungseinrichtungen) bzgl. der Verkehrsergüsse:

7.2 GEBWERBEGERÄUSCHE

- 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 teilverglaste 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 Gewerbeergüsse (EG nicht dargestellt, da keine Wohnnutzung):

- 4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Landschaftsfremde Baumarten wie Edelkastanien oder Edelhickern, 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 Neusaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.
- 6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die festgesetzten Pflanzflächen 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.

- 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 Gesamtlastung 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.
- 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 $\alpha \geq 0,8$ ab 500 Hz aufweisen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z. B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lüftungs- und Abdeckungs- und Verkleidungstechnik 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.
- Sportgeräusche
 - 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 teilverglaste 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 Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / Beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten 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 um und das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zuzulassen. Für freistehende Hecken u. Gebölze: Pflanzhöhe 1 Stok / 1,5 m / bei Reihenanpflanzung, Pflanzhöhe 1 Stok / 3,0 m / bei Flächenpflanzung.

- Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20 - 25 cm; Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 16 - 18 cm oder Heister, 2xv, 150 - 200 cm oder 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 Laubbäumchen 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 bebauen 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, Berg-Ahorn; Acer platanoides, Spitz-Ahorn; Fraxinus excelsior, Gemeine Esche; Quercus robur, Stiel-Eiche; Tilia cordata, Winter-Linde; Carpinus betulus, Hainbuche.
- 3.2 Bäume II. Ordnung:** Malus domestica, Wild-Äpfel; Prunus avium, Vogel-Kirsche; Prunus padus, Trauben-Kirsche; Sorbus aucuparia, Eberesche; Acer campestre, Feld-Ahorn; Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten; als Sämling.
- 3.3 Sträucher:** Cornus sanguinea, Hartweige; Corylus avellana, Hasel; Cornus mas, Kornelkirsche; Eonymus europaeus, Pfaffenblutchen; Lonicera xylosteum, Heckenkirsche; Ligustrum vulgare, Liguster; Prunus spinosa, Schlehe; Rhamnus frangula, Hund-Rose; Rosa canina, Sal-Weide; Salix caprea, Hülender; Sambucus nigra, Gemeiner Schneeball; Viburnum lantana, Wolliger Schneeball.

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

Landschaftsfremde Baumarten wie Edelkastanien oder Edelhickern, 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 Neusaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

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

Die festgesetzten Pflanzflächen 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 Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich von Zauneichenlebensräumen (insbesondere an der Ostseite)
 - Errichtung von Bauzäunen oder anderer Schutzmaßnahmen zum Schutz der Zauneichenlebensräume, eine Entwertung durch Schattenwurf ist zu vermeiden.
- V4: Umsiedlung der Zauneichen
- 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
 - Beachtung der LU-Arbeitshilfe Zauneichse (Nr. 8.2.1) zum Umsiedeln der Zauneichen in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung und der UNB
 - Ablangung an mind. 10 Terminen über eine komplette Vegetationsperiode mit mind. 2 Fangzeiträumen.
 - erst Abschluss Umsiedlung, wenn danach an 3 aufeinanderfolgenden, optimalen Kontrollterminen innerhalb 14 Tagen keine Tiere mehr gesichtet werden.
 - Abstimmung des weiteren Vorgehens mit der uNB, wenn beim 2. oder 3. Kontrolltermin Tiere gesichtet werden.
 - Entfernung aller natürlichen Versteckmöglichkeiten aus der Vergrämnungs- bzw. Abschammungsfläche, Auslegung von künstlichen Verstecken
 - Umzäunung des für Zauneichen geeigneten Lebensraumes im Eingriffsbereich vor der Umsiedlung der Eichen mit einem replizierenseren Zaun
 - laufende Kontrolle und Reparatur der Schutzzäune
 - fachgerechtes und möglichst schonendes Fangen und Umsetzen von Einzeltieren in ein artreines Habitat
- V5: Insektenfreundliche Beleuchtung der Flächen
- Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbetafeln, sind LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.
 - Verzicht bzw. Begrenzung der nächtlichen Beleuchtung auch während der Bauzeit

V. PLANLICHE HINWEISE

1.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksgrenze
- Flurkatasternummer
- Bestandsgebäude
- Abbruch Gebäude
- Bestandshöhen (Quelle Vermessung von 2013)

2.0 HINWEISE

- Bemaßung
 - Nutzungsschablone
- Grundflächenzahl GRZ = $\frac{\text{Fläche des Baufeldes}}{\text{Grundstückfläche}}$
- Bereich A+B: MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO) GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

VI. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

- Größsbäume: Baumgruppen: 200 x 200 x 100 cm
Kleinstbäume: Baumgruppen: 150 x 150 x 80 cm
Eich: Auftraf Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftraf Oberboden: 10 - 15 cm
- 2.0 GRENZABSTÄNDE**
- Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
- Im Übrigen wird auf die Vorgaben des ASBG verwiesen.

3.0 BODENENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 9 DSchG melderpflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 BAUMATERIALIEN

Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schall-, Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum, ...)

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Boden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzuarbeiten (DIN 18915). Die Huminstoffen sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 AUSHUBMATERIAL

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachläufen, Waldändern usw.

7.0 SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

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

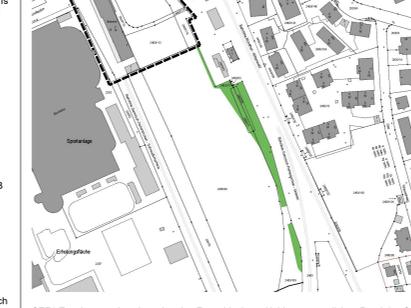
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwille den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von dem Markt oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereithalten (Zisternen, Löschwasserzisterne).

10.0 KAMPFMITTEL

Luftbilder aus dem Jahr 1945 dokumentieren Bombeneinschläge nur nördlich des Bahnhofes. 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, wird grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion 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 detailliertere 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.



CEf1-Erweiterung eines bestehenden Zauneichen-Habitats am östlichen Rand des Südtels 1

- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung für die CEF-Maßnahmen
- Anlage eines Ersatzlebensraumes für Zauneichen auf einer Fläche mit geeigneten Habitatstrukturen unter ökologischer Baubegleitung
- Ersatzlebensraum muss flächig etwa so groß und qualitativ gleichwertig ausgestattet wie der entfallende Lebensraum sein (vgl. Nr. 8.2.3 LU-Arbeitshilfe Zauneichse), insgesamt ist eine Fläche von ca. 200 m² neu anzulegen
- Angrenzend vorhandene Strukturen dürfen nicht überbaut oder bereits bestehende Zauneichenhabitate beeinträchtigt werden.
- Entwicklung einer ersten Ruderalflur auf der Habitatfläche
- Aufwertung bis März mit Verstecken gem. Gestaltungsmaßnahmen aus dem Fachbeitrag
- Bestätigung der Eignung der Fläche von der UNB vor Umsiedlungsbeginn
- vorübergehende replizierensere Einzäunung (zumindest in Richtung Norden und Osten) der neuen Habitatfläche (mind. 4 Wochen lang nach Abschluss der Umsiedlung) (vgl. Arbeitshilfe Zauneichse Nr. 8.2.1)
- dauerhafte Erhaltung und Pflege der Habitatfläche (mind. 25 Jahre)
- Mahd der Offenlandflächen zunächst jährlich (Winterhalbjahr, ab Oktober einmal manuell mit einer Schnittheibe von mind. 10 cm, Abfahren des Schnittgutes, so lange, bis sich eine magere Wiesengesellschaft eingestellt hat
- nach der Aushagerung Mahd mind. im Dreijahresrhythmus auf jeweils 30% der Fläche nach Ende der Aktivitätsperiode der Art (Winterhalbjahr, ab etwa Ende Oktober) manuell mit einer Schnittheibe von mindestens 10 cm gemäß (s. LU-Arbeitshilfe Zauneichse Nr. 8.2.3), Abfahren des Mahdgutes;
- Mahd der Bereiche um Totholzhaufen und Sandsteinen ggf. auch nur in einem Fünfjahresrhythmus, Abfahren des Mahdgutes;
- Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig
- Pflegemaßnahmen bei starkem Aufwuchs
- keine schweren Maschinen auf den Flächen bei allen Verbesserungsmaßnahmen
- Prüfung der Habitatsentwicklung in den folgenden 3 Jahren sowie nach 5 und 10 Jahren durch die oBB, ggf. Maßnahmen gegen Defizite auch außerhalb der o.a. Fristen in Abstimmung mit der oBB
- Wird die Umsiedlung der Zauneichen mit größerer zeitlicher Verzögerung zur Fertigstellung des Ersatzhabitates erfolgen, ist das Ersatzhabitat durch einen Replizierenzaun zu schützen.

ZUGÄNLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.

Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Marktgemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Markt Garmisch-Partenkirchen
Landkreis Garmisch-Partenkirchen
Regierungsbezirk Oberbayern

Planstatus: Der Bebauungsplan ist digital für die Öffentlichkeit einsehbar (Stand: 09.08.2023)

Koordinatensystem: Gauß-Krüger

Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB): Der Markt von Garmisch-Partenkirchen hat in der Sitzung vom ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... erlassen.
- Befragungs- und Auslegungsbefehl: Der Markt von Garmisch-Partenkirchen hat mit Beschluss vom ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom