

I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



Präambel
Der Markt Garmisch-Partenkirchen im Landkreis Garmisch-Partenkirchen erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Bauverordnungs (BaUGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung "Bahnhofsareal West" (Bereich Nord) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO; Vergnügungstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
2.1 Baugrenze
2.2 Baulinie
2.3 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.

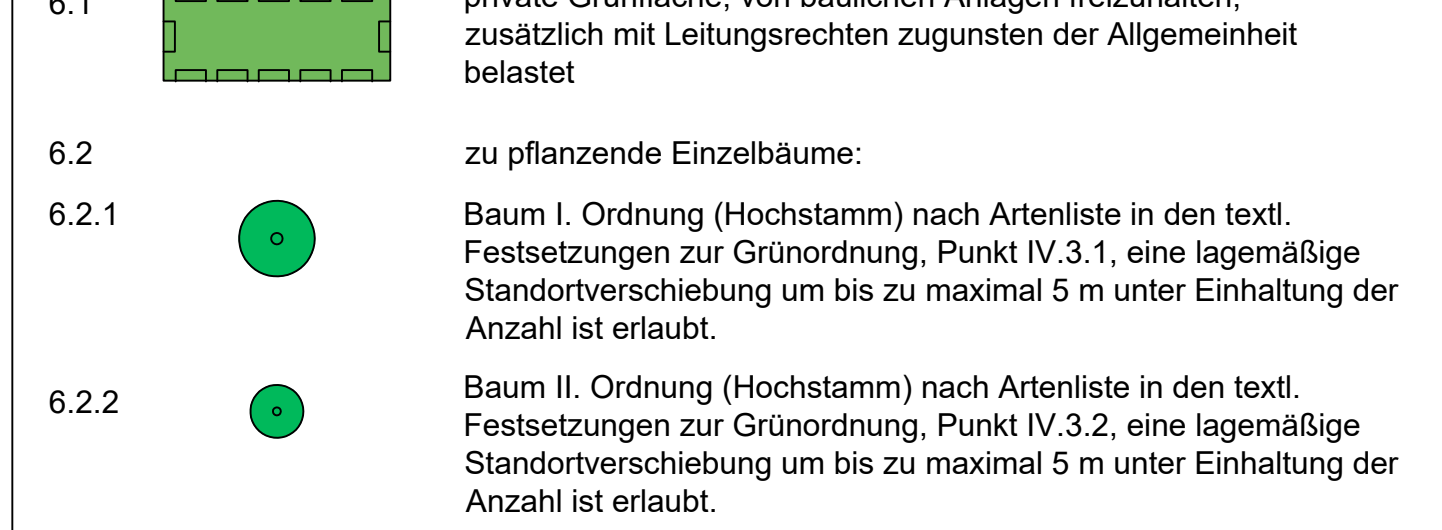
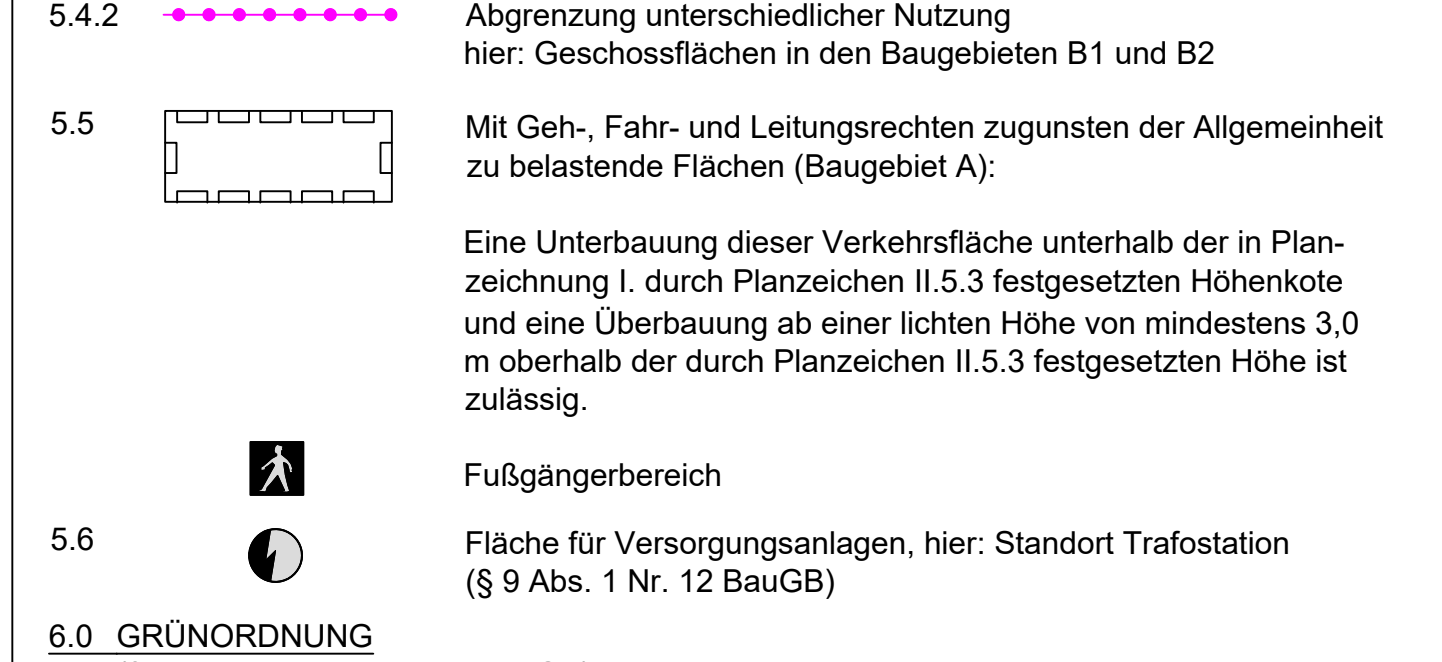
3.0 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND FÜR ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSWEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
3.1 Bahnanlagen

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
4.2 Straßenbegrenzungslinie
4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich:

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
5.2 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull für die Lage des Erdgeschosses (§ 9 Abs. 3 BauGB), die Angabe gilt jeweils für das gesamte Baufeld. Die Oberkante Fertighülfen EG darf max. ± 0,5 m vom festgesetzten Höhenbezugspunkt abweichend hergestellt werden.

5.3 festgesetzte Straßenoberkante in Meter ü. NN (fertiger Belag, mit einem Spielraum von maximal ± 0,5m) im Bereich des unter Planzeichen II.5.5 festgesetzten Fußgängerbereiches

5.4.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Wandhöhen



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO
1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18, § 19 und § 20 BauNVO)
1.1.1 GRZ Baugeteil A Grundflächenzahl GRZ je max. 0,6 Baugeteil B1 und B2 Grundflächenzahl GRZ je max. 0,6

1.1.1.2 Die nach Ziffer 1.1.1.1 zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 ist zulässig für Stellplätze und Zufahren im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, deren Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Aufbaubewert kleiner oder gleich 0,6 befestigt sind; eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 ist zulässig für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, wenn diese von mindestens 0,8 m natürlichem Boden überdeckt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

1.1.2 Geschossfläche (GF) Die Geschossfläche wird pro Baufeld wie folgt festgesetzt: GF Baugeteil A: die höchstzulässige GF beträgt 5.100 m² Ausnahme: Baugeteil A weitere 570 m² GF zusätzlich zulässig, jedoch nur in dem Umfang, in welchem im Bereich der mit Planzeichen II.5.2 festgesetzten Geschossfläche tatsächlich mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt wird. Baugeteil B1: die höchstzulässige GF beträgt 2.240 m² GF Baugeteil B2: die höchstzulässige GF beträgt 2.260 m²

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschoss unberücksichtigt (§ 21 Abs. 4 BauNVO).

1.1.3 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.

1.2 a abweichende Bauweise: wie offen, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

1.3 Abstandslinien Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt die Abstandslinienfestsetzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 22.01.2021 nicht zur Anwendung; es gelten stattdessen die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

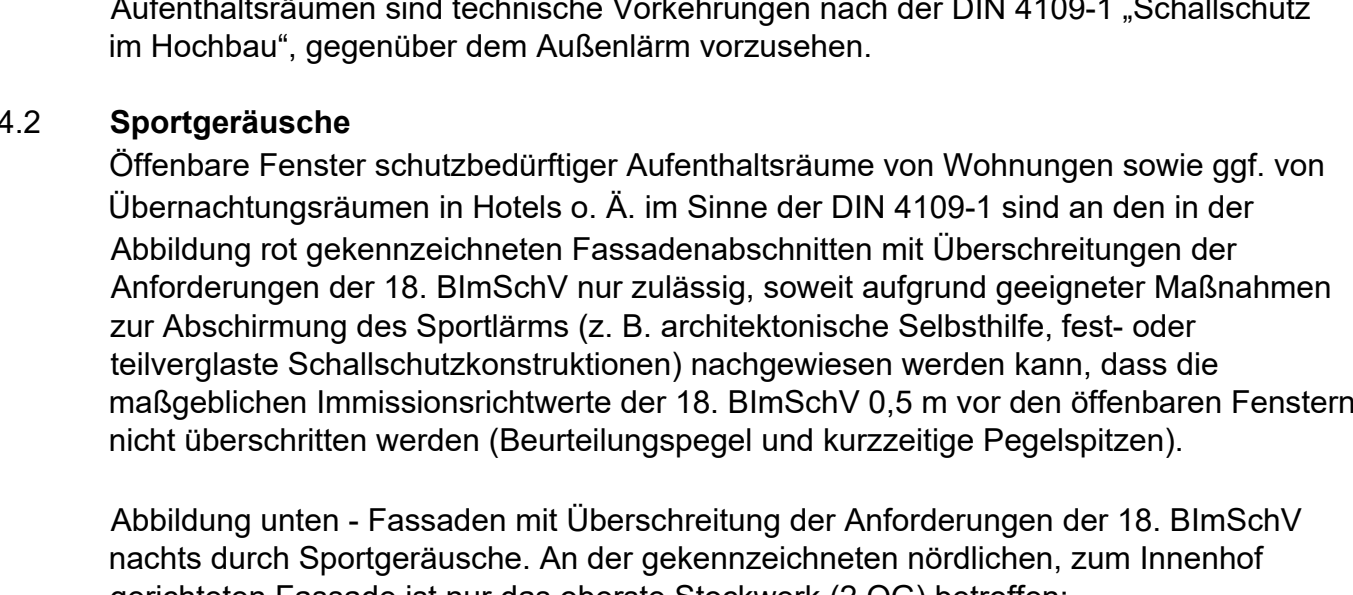
1.4 Nebenanlagen An den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Elektroladestationen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden; das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandslinien zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.5 Tiefgarage Eine Unterbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch die Tiefgarage im Bereich der festgesetzten Baugrenze (sh. Punkt II.2.3) ist zulässig.
2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO in Verbindung mit Art. 9 Abs. 4 BauGB
2.1 Die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen kommt nicht zur Anwendung.
2.2 Dachform/ Dachneigung Es sind für geneigte Dächer nur Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudesseite zulässig.

2.3 Dachdeckung Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtpiegeind, mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich erlaubt.
3.0 GARAGEN UND STELLPLATZE (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, Art. 47 Abs. 2 S. 2 BauVO)
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. GaStell erforderlichen Stellplatz sind 1,5 Fahrradstellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

4.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
4.1 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 Außenraum vorzusehen.
4.2 Sportgeräusche Offene Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie ggf. von Überwachungsräumen in Hotels o. Ä. im Sinne der DIN 4109-1 sind an den in der Abbildung rot gekennzeichneten Fassadenabschnitten mit Überschreitungen der Anforderungen der 18. BImSchV nur zulässig, soweit aufgrund geeigneter Maßnahmen zur Abschmüdung des Sportlärms (z. B. architektonische Selbsthilfe, fest- oder teilverbaute Schallschutzkonstruktionen) nachgewiesen werden kann, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV 0,5 m vor den offenbaren Fenstern nicht überschritten werden (Beurteilungspegel und kurzzeitige Pegelspitzen).

Abbildung unten - Fassaden mit Überschreitung der Anforderungen der 18. BImSchV nach der Sportgeräusche. An der gekennzeichneten nördlichen, zum Innenhof gerichteten Fassade ist nur das oberste Stockwerk (2 OG) betroffen.



- V1: Einsatz einer ökologischen Baubegleitung
V2: 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
V4: Um siedlung der Tiere im Eingriffsbereich
V5: Insektenfreundliche Beleuchtung der Flächen

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
5.1 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) Das Niederschlagswasser der Dachflächen und den versiegelten Flächen ist über Entwässerungsanlagen dem Grundwasser zuzuführen (Versickerung) (sh. Anlage 7; Entwässerungskonzept Bahnhofsareal Garmisch-Partenkirchen, pub. Beratende Ingenieure GmbH, Kempen.

5.2 Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemstellers beachten). Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
Allgemeines Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Auszubehende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme (-beginn der Gebäude fertigstellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundesdeutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
2.1 Ein- und Durchdringung der Baugrundstücke Je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchdringung der Baugrundstücke mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Im Bereich A sind zusätzlich je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche 5 Sträucher zu pflanzen.

2.2 Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
2.3 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO) Stützsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Einfriedungssäulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

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, 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-Pflanzqualität: Hochstamm)
3.3 Sträucher: Wild-Äpfel, Vogel-Kirsche, Eberesche, Feld-Ahorn, als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten

4.0 BAUMATERIALIEN Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-, Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).
5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 AUSHUBMATERIAL/ALTLASTEN/VERDACHTSFLÄCHEN Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelegt werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerrasen, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldändern usw.

7.0 ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
Eine detailliertere Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist dem beiliegenden Fachbeitrag für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan „Bahnhofsareal West“, Nordteil Garmisch-Partenkirchen vom Juni 2022, Büro ÖKON mbH, Kallmünz zu entnehmen.

10 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
1.1 Flurstücksgrenze
1.2 Flurstücksnummer
1.3 Bestandsgebäude
1.4 Abbruch Gebäude
1.5 Bestandshöhen (Quelle Vermessung von 2013)

2.0 HINWEISE
2.1 Bemaßung
2.2 geplante Zufahrt Tiefgarage (TG)

2.1 Aufsicht über die Ausführung der Bauarbeiten
2.2 Aufsicht über die Ausführung der Bauarbeiten
2.3 Aufsicht über die Ausführung der Bauarbeiten

2.4 Aufsicht über die Ausführung der Bauarbeiten
2.5 Aufsicht über die Ausführung der Bauarbeiten

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSGORUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Die festgesetzten Baumstandorte einschließlich ihrer Baumgruben sind von Ver- und Entsorgungslösungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) auffälligkeiten im Untergrund angefahren werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Ablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.
6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenszusammensetzung nicht zulässig.

7.0 ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
Eine detailliertere Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist dem beiliegenden Fachbeitrag für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan „Bahnhofsareal West“, Nordteil Garmisch-Partenkirchen vom Juni 2022, Büro ÖKON mbH, Kallmünz zu entnehmen.

10.0 KAMPFFMITTEL Luftbilder aus dem Jahr 1945 dokumentieren Bombeneinschläge nur nördlich des Bahnhofes. Eine Garantie auf Kampffreiheit ist dies jedoch nicht. Sofern im Rahmen der Bauausführung Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbaubearbeitungen durchgeführt werden, wird grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Baubereite sofort einzustellen und die zu ständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

11.0 HOCHWASSERSCHUTZ / STARKEREIGNISSE Für das Planungsgebiet wurde eine hydraulische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bahnhofsareal West, Bereich Süd“, Teil 1-3* vom 19.01.2024, Beratende Ingenieure Dr. Blay - Dr. Overland GmbH & Co. KG, Eching am Ammersee, erstellt (Anlage 6). Die Untersuchungen für die Gefährdung des geplanten Baugebiets durch wild abfließendes Wasser zeigen, dass neben den Ausuferungen des Laingraben auch durch das wild abfließende Wasser aus dem südlichen Hanglagen, das nach Überströmen der Bahngleise in das geplante Baugebiet gelangt, eine Gefährdung besteht. Die Berechnung des Planungsstatus unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude zeigt, dass das wild abfließende Wasser teilweise >20 cm an den Gebäuden ansetzt. Neben möglichen Schutzmaßnahmen wie Rückhaltung oder Umleitung des wild abfließenden Wassers ist in jedem Fall eine hochwasserangepasste Bauweise notwendig. So sollen z. B. Eingänge und Kellerbereiche erhöht liegen und Zufahrten zu Tiefgaragen über eine Schwelle erfolgen. Durch die geplanten Gebäude ändern sich die Fließwege des wild abfließenden Wassers. Zur Vermeidung einer Verschlechterung der nördlichen, tiefer gelegenen Bereiche sollte auf einer Fläche südlich des Baugebiets eine Retentionsfläche von 480 m² geschaffen werden. Die Ergebnisse und Lösungsvorschläge sind dem Gutachten zu entnehmen und bei den jeweiligen Baumaßnahmen zu beachten.

12.0 DEUTSCHE BAHN Bei Befpflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Befpflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.ä.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Befpflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Eine Zufahrtsmöglichkeit zum ESTW Garmisch (Elektronisches Stellwerk) für Servicefahrzeuge, auch während der Bauarbeiten, muss vorgehalten werden.

13.0 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 ÖKON 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:

CEF1-Erweiterung eines bestehenden Zaunedeckens-Habitats am östlichen Rand des Südteils 1
- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung für die CEF-Maßnahmen
- Anlage eines Ersatzlebensraumes für Zaunedeckens auf einer Fläche mit geeigneten Habitatsstrukturen unter ökologischer Baubegleitung
- Ersatzlebensraum muss flächig etwa so groß und qualitativ gleichwertig ausgestattet wie der entfallende Lebensraum sein (vgl. Nr. 8.2.3 LfU-Arbeitshilfe Zaunedeckens), insgesamt ist eine Fläche von ca. 260 m² neu anzulegen.

- Angrenzend vorhandene Strukturen dürfen nicht überbaut oder bereits bestehende Zaunedeckenshabitate beeinträchtigt werden.
- Entwicklung einer ersten Ruderartaffäre auf der Habitatfläche.
- Aufwertung bis März mit Verstecken gem. Gestaltungsmaßnahmen aus dem Fachbeitrag
- Beistellung der Eignung der Fläche von der UNB vor Umsiedlungsbeginn
- vorübergehende reptilienreiche Einzäunung (zumindest in Richtung Norden und Osten) der neuen Habitatfläche (mind. 4 Wochen nach Abschluss der Umsiedlung) (vgl. Arbeitshilfe Zaunedeckens Nr. 8.2.1).

- dauerhafte Erhaltung und Pflege der Habitatfläche (mind. 25 Jahre)
- Mahd der Offenflächen zunächst jährlich (Winterhalbjahr, ab etwa Ende Oktober) manuell mit einer Schnitthöhe von mind. 10 cm, Abfahren des Schnittgutes, so lange, bis sich eine magerere Vegetationsgesellschaft eingestellt hat
- nach der Ausgabende Mahd mind. im Dreijahresraum auf jeweils 30% der Fläche nach Ende der Aktivitätsperiode der Art (Winterhalbjahr, ab etwa Ende Oktober) manuell mit einer Schnitthöhe von mind. 10 cm gemäß (s. LfU-Arbeitshilfe Zaunedeckens Nr. 8.2.3), Abfahren des Mähguts;
- Mahd der Bereiche um Totholzhaufen und Sandsteinen ggf. auch nur in einem fünfjährigem Rhythmus, Abfahren des Mähguts;

- Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig
- Pflegemaßnahmen bei zu starkem Aufwuchs;
- keine schweren Maschinen auf den Flächen bei allen Verbesserungsmaßnahmen
- Prüfung der Bodenentwicklung in den folgenden 3 Jahren sowie nach 5 und 10 Jahren durch die ÜBB, ggf. Maßnahmen gegen Defizite auch außerhalb der o. Fristen in Abstimmung mit der ÜBB.
- Wird die Umsiedlung der Zaunedeckens mit größerer zeitlicher Verzögerung zur Fertigstellung des Ersatzhabitats erfolgen, ist das Ersatzhabitat durch einen Replanzenzaun zu schützen.

14.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
8. a Aufwässerung (10 Abs. 3 BauGB) Die Satzungsbestimmung zu dem Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) wurde am 19.01.2024, § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 01.08.2022 wurde die Bestimmung und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Fassung vom 01.08.2022 inhaltlich beibehalten.

8. b Aufwässerung (10 Abs. 3 BauGB) Die Satzungsbestimmung zu dem Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) wurde am 19.01.2024, § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 01.08.2022 wurde die Bestimmung und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Fassung vom 01.08.2022 inhaltlich beibehalten.

8. c Aufwässerung (10 Abs. 3 BauGB) Die Satzungsbestimmung zu dem Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) wurde am 19.01.2024, § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 01.08.2022 wurde die Bestimmung und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Fassung vom 01.08.2022 inhaltlich beibehalten.

8. d Aufwässerung (10 Abs. 3 BauGB) Die Satzungsbestimmung zu dem Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) wurde am 19.01.2024, § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 01.08.2022 wurde die Bestimmung und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Fassung vom 01.08.2022 inhaltlich beibehalten.

8. e Aufwässerung (10 Abs. 3 BauGB) Die Satzungsbestimmung zu dem Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) wurde am 19.01.2024, § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 01.08.2022 wurde die Bestimmung und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Fassung vom 01.08.2022 inhaltlich beibehalten.

8. f Aufwässerung (10 Abs. 3 BauGB) Die Satzungsbestimmung zu dem Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) wurde am 19.01.2024, § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 01.08.2022 wurde die Bestimmung und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Fassung vom 01.08.2022 inhaltlich beibehalten.

8. g Aufwässerung (10 Abs. 3 BauGB) Die Satzungsbestimmung zu dem Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) wurde am 19.01.2024, § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 01.08.2022 wurde die Bestimmung und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Fassung vom 01.08.2022 inhaltlich beibehalten.

8. h Aufwässerung (10 Abs. 3 BauGB) Die Satzungsbestimmung zu dem Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) wurde am 19.01.2024, § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 01.08.2022 wurde die Bestimmung und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Fassung vom 01.08.2022 inhaltlich beibehalten.

8. i Aufwässerung (10 Abs. 3 BauGB) Die Satzungsbestimmung zu dem Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) wurde am 19.01.2024, § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 01.08.2022 wurde die Bestimmung und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Fassung vom 01.08.2022 inhaltlich beibehalten.

8. j Aufwässerung (10 Abs. 3 BauGB) Die Satzungsbestimmung zu dem Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) wurde am 19.01.2024, § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 01.08.2022 wurde die Bestimmung und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Fassung vom 01.08.2022 inhaltlich beibehalten.

8. k Aufwässerung (10 Abs. 3 BauGB) Die Satzungsbestimmung zu dem Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) wurde am 19.01.2024, § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 01.08.2022 wurde die Bestimmung und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Fassung vom 01.08.2022 inhaltlich beibehalten.

8. l Aufwässerung (10 Abs. 3 BauGB) Die Satzungsbestimmung zu dem Bebauungsplan Nr. 100 mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) wurde am 19.01.2024, § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 01.08.2022 wurde die Bestimmung und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Fassung vom 01.08.2022 inhaltlich beibehalten.

15.0 ZU VERWENDENDEN STRÄUCHER
Cornus sanguinea Hartweigele
Corylus avellana Hasel
Cornus mas Kornekirsche
Eonymus europaeus Pfaffenröhren
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundsröse
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

16.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Landschaftsfremde Baumarten wie Edelkastanien oder Edelhainbuchen, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

17.0 LÄRMSCHUTZ Es sind bauliche Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum der Olympiastraße umzusetzen, um Gesundheitsgefährdungen durch Lärm zu vermeiden.

18.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

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.

19.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

20.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

21.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

22.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

23.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

24.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

25.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

26.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

27.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

28.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

29.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

30.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

31.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

32.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

33.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

34.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

35.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

36.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

37.0 KUNDENSTELLPLÄTZE Im Baugeteil B sind zusätzlich noch 180 Pkw-Stellplätze (Kundenstellplätze) durch Stellplatzachweis im unmittelbaren Umgriff (max. 300 m) nachzuweisen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

15.0 ZU VERWENDENDEN STRÄUCHER
Cornus sanguinea Hartweigele
Corylus avellana Hasel
Cornus mas Kornekirsche
Eonymus europaeus Pfaffenröhren
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundsröse
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

16.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Landschaftsfremde Baumarten wie Edelkastanien oder Edelhainbuchen, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

17.0 LÄRMSCHUTZ Es sind bauliche Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum der Olympiastraße umzusetzen, um Gesundheitsgefährd