



GEMEINDE GRAINAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 50

„LOISACHSTRAÙE, HOTEL HIRTH“

B) TEXTTEIL

Schongau, den
geändert
geändert
Endfertigung

29.06.2022
23.11.2022
29.06.2023

Städtebaulicher Teil

HÖRNER + PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

PLANUNGSBÜRO U-Plan

Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

Die Gemeinde Grainau, Landkreis Garmisch-Partenkirchen, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom _____ aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 "Loisachstraße - Hotel Hirth" als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner + Partner, Weinstraße 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 24.05.2023, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 737, 737/4, 737/5, 737/6, 737/8, 737/9 und 737/10 sowie Teilbereiche Flurnummer 694/1 und 771, Gemarkung Grainau.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan in der Fassung vom 24.05.2023, mit Festsetzungen durch Planzeichen
 - A1) Hinweise durch Planzeichen
 - A2) Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen mit Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen
- C) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Loisachstraße, Hotel Hirth“ in der Fassung vom **00.00.2022**; Schumann Planungsbüro, München.

Beigefügt sind:

- D) die Begründung in der Fassung vom 24.05.2023 mit Anlagen

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, die der Unterbringung einer Ferienhotelanlage (Beherbergungsbetrieb und ein dazugehöriger Gaststättenbetrieb sowie Personalwohnungen, die einem im Geltungsbereich errichteten Betrieb zugeordnet sind) zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ, max. Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Nutzungsschablone, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse und durch die Grundflächenzahl (jeweils Obergrenzen) bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,35 festgesetzt. Die nach § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen **darf um 125%** bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden. Die geplanten Grünflächen **sowie Terrassen und Balkone** sind bei der Berechnung der festgesetzten GRZ mit heranzuziehen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird in der Nutzungsschablone im Planteil festgesetzt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung zugeordneten Zahlen der Vollgeschosse sind Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden.

3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 11,15 m bzw. 11,00 m. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens wird durch die Festsetzung einer absoluten Höhe geregelt.

§ 4

Bauweise

4.1 Bauweise

Für den Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO offene Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Tiefgaragen und deren Zufahrten mit Einhausungen, **sowie unterirdische bauliche Anlagen** sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, mit Ausnahme der Anbaufreien Zone.
- 5.3 ~~Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Grainau - Abstandsflächensatzung - vom 28.01.2021 ist einzuhalten.~~

~~Grenznahe oder Grenzständige Gebäude, die mit einer Baulinie versehen sind, müssen bei Neubauten an der Stelle, die durch die Baulinie festgesetzt ist, errichtet werden.~~

~~Bei den festgesetzten Baugrenzen gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Grainau - Abstandsflächensatzung - vom 28.01.2021.~~

§ 6

Gestaltung der baulichen Anlagen

- 6.1 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Bay BO)
- 6.1.1 Geltungsbereich der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen für den innerörtlichen Bereich der Gemeinde Grainau (Ortsgestaltungssatzung 2 - OGS 2).
Die Ortsgestaltungssatzung (OGS 2) gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

6.1.2 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz nach § 22 BauGB

Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von

- a) Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz - WEG) oder
- b) Wohnungserbbaurechten oder Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) oder
- c) Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG) dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 BauGB.

6.2 Entgegen der Ortsgestaltungssatzung (OGS2) werden folgende Abweichungen zugelassen:

§ 6.1 Die maximale WH wird auf 11,15 m bzw. 11,00 m begrenzt

§ 6.4 Auf eine Kniestockregelung wird verzichtet.

§ 9.1 Die maximale Dachneigung wird auf 25 Grad festgesetzt.

§ 9.3 Der maximale Dachüberstand wird auf 1,50 m festgesetzt.

§13.2 Eine Firstverglasung im Giebelbereich/Dachfirst gemäß Planung ist zulässig.

§14 Abweichung von der Festsetzung zu den Fenstern und Fenstertüren sind gemäß beiliegendem Vorhabenplan zugelassen.

§19.5 Die Hauptzuwegung (Hotelzufahrt, Anlieferung und Tiefgaragenzufahrt) sind in **Asphaltausführung wasserdurchlässigem Asphalt-Belag** zugelassen.

§19.6 Abweichung von der Festsetzung der maximalen Zufahrtsbreite sind gemäß beiliegendem Vorhabenplan zugelassen.

6.3 Werden Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarmodule) vorgesehen, sind sie in klarer rechteckiger Form auszugestalten und in die Dachflächen zu integrieren.

6.4 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

§ 7

Stellplätze, Verkehrsflächen

- 7.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird auf mindestens **100 STP** festgesetzt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Art. 81 Abs. 2 BayBO), im Übrigen gilt die Stellplatzrichtlinie der Gemeinde Grainau in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung.
- 7.3 Entgegen der OGS2/19.1 können die privaten Erschließungsflächen in asphaltierter Form ausgeführt werden.
- 7.3 Tiefgaragen
Bei der geplanten Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, sowie 15 oberirdische Stellplätze herzustellen.

§ 8

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- 8.1 Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).
- 8.2 Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.
- 8.3 Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde. Für die übrigen Gebäude bzw. Fassadenseiten sind die in der DIN 4109-1:2018-01 genannten Anforderungen eigenverantwortlich umzusetzen.
- 8.4 Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8007.1/2022-RK vom 21.06.2022, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist.

- 8.5 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der zuständigen Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

§ 9

Grünordnerische Festsetzungen

- 9.1 Schutz vor umstürzenden Bäumen
Zum Schutz vor umstürzenden Bäumen (Windwurfgefahr) sind innerhalb eines Abstandes von 35 Meter zu dem auf Flurnummer 1004, Gemarkung Grainau gelegenen Wald die Dachstühle auf den Lastfall „Baumwurf“ auszurichten. Alternativ zur Ausrichtung der Dachstühle auf den Lastfall „Baumwurf“ kann durch Entwicklung und den dauerhaften Erhalt eines gestuften Waldrandes in den an die Bebauung anschließenden Waldbereichen die Gefahr für die geplanten Gebäude verringert werden.
- 9.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Terrassenflächen oder Stellplätze für KFZ angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 300 m² nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Baum (vgl. Pflanzliste unter Hinweise) zu pflanzen. Mindestens 10 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen oder/und Sträuchern (vgl. Pflanzliste unter Hinweise) zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung per Planzeichen festgesetzten Bäume sind auf diese Festsetzung anzurechnen.
- 9.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt für den hier vorliegenden Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Umfang von 3.224 Wertpunkten auf einer noch zu benennenden Ökokontofläche der Bayerischen Staatsforsten.
- 9.4 Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der Informationen zur Höhenlage der Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen, Abfallbehälterstellflächen, Pflanzstandorte, Pflanzarten und -größen, Stützmauern, überbaute und befestigte Flächen, Entwässerung sowie Grünflächen enthält.

§ 10

Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

- 10.1 Überflutung infolge von Starkregen
Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.

10.2 Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Grund – und Schichtenwasser wurde bei den durchgeführten Bohrungen nicht angetroffen. Auf Grund der Standortfaktoren sollte der Bemessungswasserstand auf 769,0 m ü. NN (siehe Gutachten Geo Hydro Bau Consult vom 30.12.2021) angesetzt werden.

10.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser darf nur auf eigenem Grund versickert werden.

Durch das Ingenieurbüro Kokai wurde ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept und eine Fliesweganalyse erarbeitet. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist zu beachten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen zu versickern.

Bei Stellplätzen und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

§ 11

Hinweise

- 11.1 Die Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Grainau für bauliche Anlagen, Gärten, Einfriedungen und insbesondere für Tiefgaragen in der Fassung vom 29.01.1992. ergänzt am 04.11.1994 sind rechtsverbindlich auch

für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, soweit die gegebenen Festsetzungen durch Text nichts Abweichendes festlegen.

11.2 Denkmalpflege

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 DSchG (Denkmalchutzgesetzes). Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

11.3 Schutzgut Boden

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden.

Die Bodenmieten und Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind sollten nicht befahren werden. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

11.4 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Durch das Ingenieurbüro Kokai wurde ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept und eine Fliesweganalyse erarbeitet. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist zu beachten

11.5 Schutz bestehender Gehölze:

Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken und lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

11.6 Pflanzliste:

Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Großbäume:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Betula pendula (Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Fraxinus excelsior (Esche)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Kleinbäume:

Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina, Rosa arvensis (Wildrosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Virburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Thujen sind unzulässig.

11.7 Wasserwirtschaftliche Hinweise

11.7.1 Allgemein

Es wird auf die DWA-Merkblatt 153 und das Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.

Ist zu erwarten, dass bei Bauarbeiten eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

11.7.2 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge- maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

11.7.3 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Vom jeweiligen Bauherrn ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob gegen Grundwas- sereintritte in Kellerräumen Vorkehrungen zu treffen sind.

Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser sind betroffene Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte, in ausreichendem Maße über der Geländeoberkante zu erstellen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

11.7.4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing. Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzungen zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

11.7.5 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung 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.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwendung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

11.7.6 Niederschlagswasser

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

11.8 Emissionen

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

11.9 Artenschutz

Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen).

§ 12

Inkrafttreten

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50 „Loisachstraße - Hotel Hirth“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Grainau,

Stephan Märkl
1. Bürgermeister