



GEMEINDE GRAINAU

BEBAUUNGSPLAN Nr. 30

„ZUGSPITZSTRASSE - BAYERN RESORT“

TEXTTEIL

Schongau, den

Geändert:

Endfertigung:

14.10.2024

10.03.2025

10.03.2025

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung**

An der Leithe 7
86956 Schongau

Tel.: 08861/933700

mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

**U-Plan
Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR**

Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925540

mail: mail@buero-u-plan.de

Die Gemeinde Grainau, Landkreis Garmisch-Partenkirchen, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 02.07.2025 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 Bebauungsplan Nr. 30 "Zugspitzstraße - Bayern Resort" als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner & Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.03.2025, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Gebiet umfasst die Flurnummer 1129/4 und 397 (Teilfläche) Gemarkung Grainau.

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

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Baugebiet wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Gemäß § 11 Abs. 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Beherbergungsbetriebe
 - dazugehöriger Gaststättenbetrieb
 - Personalwohnungen, die einem im Geltungsbereich errichteten Betrieb dienen.

§ 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 im gesamten Geltungsbereich mit 0,45 festgesetzt.

Die nach § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen darf um 60% bis zu einer GRZ von maximal 0,72 überschritten werden. Die geplanten Grünflächen sowie Terrassen und Balkone sind bei der Berechnung der festgesetzten GRZ mit heranzuziehen.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

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

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Wandhöhe stellt sich wie folgt dar:

	Nutzungsschablonen				
	1	2.1	2.2	3	4
max. zul. Wandhöhe	10,50 m	3,75 m	3,75 m	6,50 m	3,75 m

Die Wandhöhe in den Nutzungsschablonen 1, 2.1 und 2.2 wird gemessen von der gemäß Planzeichnung als maximal festgesetzten Oberkante Fertigfußboden des Bezugsgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Die maximale Oberkante des fertigen Fußbodens wird in den Nutzungsschablonen 1, 2.1 und 2.2 durch die Festsetzung einer absoluten Höhe geregelt.

In den Nutzungsschablonen 3 und 4 wird die Wandhöhe gemessen von der mittleren Geländehöhe an der Eingangsfassade bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Die maximale Oberkante des fertigen Fußbodens in den Nutzungsschablonen 3 und 4 darf maximal 30cm über der talseitigen mittleren bestehenden Geländehöhe an der Nordfassade liegen.

§ 4

Bauweise

4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich wird in den Nutzungsschablonen 1, 2.1 und 2.2 die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. In den Nutzungsschablonen 3 und 4 wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß §22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig, da andere Gebäudetypen für die geplante Nutzung nicht in Frage kommen.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Tiefgarage mit deren Zufahrten und Einhausungen sowie unterirdische bauliche Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen.
- 5.3 Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Grainau - Abstandsflächensatzung - in der jeweils gültigen Fassung ist einzuhalten.
- 5.4 Grenznahe oder Grenzständige Gebäude, die mit einer Baulinie versehen sind, müssen bei Neubauten an der Stelle, die durch die Baulinie festgesetzt ist, errichtet werden.
- 5.5 Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen nur in den dafür gekennzeichneten und festgesetzten Bereichen zulässig.

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

§ 6.1 Die maximale WH wird in Nutzungsschablone 1 auf 10,50 m begrenzt

§ 9.1 Die Dachneigung wird in den Nutzungsschablonen 2.1 und 2.2 auf 7° - 9° Grad festgesetzt. Flächen für Untergeschoss und Tiefgarage sind zudem als Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 3° zulässig. Diese müssen jedoch in nicht genutzten Bereichen extensiv (Substratstärke mindestens 80mm) mindestens extensiv begrünt werden.

- 6.3 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.
- 6.4 In der Planzeichnung wird die Firstrichtung der bestehenden und geplanten Gebäude festgesetzt. Die festgesetzte Richtung ist zwingend einzuhalten. Eine Abweichung von +/- 2° ist zulässig.

§ 7

Stellplätze

- 7.1 Es gilt die Stellplatzrichtlinie der Gemeinde Grainau in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung.
- 7.2 Oberirdische Stellplätze sind offenporig, d. h. mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 (wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke) herzustellen.
- 7.3 Tiefgaragen
Bei der geplanten Neubebauung sind gegenüber dem Bestand zusätzlich erforderliche Stellplätze in einer Tiefgarage oder in das Hauptgebäude integriert unterzubringen.
- 7.4 Bei Verwirklichung der nördlichen Baumaßnahme dürfen die Stellplätze 15 - 25 die notwendige Feuerwehrezufahrt nicht beengen oder einschränken.
Es wird auf die Nummerierung der Stellplätze gemäß des Schallgutachtens der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 21.02.2025, Anlage 1 Lageplan verwiesen.

§ 8

Einfriedungen

- 8.1 Zur Verhütung des Betretens der Bahnanlagen ist das Baugrundstück entlang der Bahngrenze mit einem festen Zaun einzufrieden. Ein vorhandener Zaun ist vom Bauherrn oder dem jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft in gutem Zustand zu erhalten.
Die Anlage von Türen und Toren im Zaun ist an der Bahneigentumsgrenze nicht statthaft. Metallische Einfriedungen und ähnliches (auch kunststoffummantelt), die vier Meter und weniger von der Gleisachse entfernt sind, sind an der Bahnanlage zu erden.
Die Arbeiten werden durch die Bayerische Zugspitzbahn Bergbahn AG auf Kosten des Antragstellers durchgeführt.
- 8.2 In den sonstigen Bereichen wird im Hinblick auf die Sicherung der Grundstücksgrenze mit einer Hecke oder Einfriedung auf die Einhaltung der Ortsgestaltungssatzung-Teil 2 (Kap. 18) der Gemeinde Grainau hingewiesen.

§ 9

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- 9.1 Innerhalb des 15m-Schutzstreifens gemäß Planzeichnung dürfen keine schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen, Räume für langfristigen Aufenthalt) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 eingerichtet werden. Daher ist es notwendig, sicherzustellen, dass diese Nutzungen außerhalb des festgesetzten Schutzstreifens angeordnet werden.
- 9.2 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 sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).
- 9.3 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.
- 9.4 Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude innerhalb des 15m-Schutzstreifens (alle Fassadenseiten) zu führen. Für die übrigen Gebäude bzw. Fassadenseiten sind die in der DIN 4109-1:2018-01 genannten Anforderungen eigenverantwortlich umzusetzen.
- 9.5 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.
- 9.6 Die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 21.02.2025 (Bericht Nr. 3057-2025 SU V01) kann zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Grainau eingesehen werden.
- 9.7 Die Fahrgassen des Parkplatzes sind asphaltiert oder gleichwertig auszuführen.
- 9.8 Die Stellplätze 7 bis 16 dürfen in der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) nicht genutzt werden oder sind außerhalb des Bereiches von Stellplatz 7 bis 16 Richtung Norden zu verschieben oder sind mit einer Abschirmung zu versehen, die eine Höhe von 1,4 m über Geländeoberkante und eine Länge von 46 m aufweist. Die Abschirmung muss den Anforderungen des Anhangs B der ZTV Lsw 2022 entsprechen und eine Schalldämmung von > 24 dB aufweisen. An die Absorption werden keine Anforderungen gestellt.

- 9.9 Es wird auf die Nummerierung der Stellplätze gemäß des Schallgutachtens der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 21.02.2025, Anlage 1 Lageplan verwiesen.

§ 10

Grünordnerische Festsetzungen

- 10.1 Private Grünfläche (Randeingrünung)
Die Flächen sind vollständig mit standortgerechten und gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandener Gehölzbestand ist unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflichten zur Zugspitzbahn zu erhalten.
- 10.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² nicht über- oder unterbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Baum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Mindestens 10 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (vgl. Pflanzliste unter Hinweise) zu bepflanzen. Die sonstigen, nicht befestigten Flächen sind zu begrünen.
- 10.3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu warten.
- 10.4 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.
- 10.5 Die Anlage von Stein- und Schottergärten ist unzulässig.
- 10.6 Schutz bestehender Gehölze
Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 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.
- 10.7 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 1.065 m² auf einer Teilfläche des Flurstückes 378/2, Gemarkung Grainau durch Entwicklung von artenreichem Grünland. Die durchzuführenden Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben.

§ 11

Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

11.1 Überflutung infolge von Starkregen

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.

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

11.2 Grundwasser & Niederschlagswasser

11.2.1 Die Vorgaben bezüglich des Grundwasser sind dem ingenieurgeologischen Gutachten der Fa. fm geotechnik, Projekt Nr.: A2408021 vom 25.09.2024 zu entnehmen.

Das Niederschlagswasser ist gemäß des ingenieurgeologischen Gutachtens der Fa. fm geotechnik, Projekt Nr.: A2408021 vom 25.09.2024 auf dem Grundstück zu versickern.

11.2.2 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

11.2.3 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

§ 12

Hinweise

12.1 Die Bestimmungen der OGS 2 in der jeweils gültigen Fassung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes rechtsverbindlich, soweit die gegebenen Festsetzungen durch Text nichts Abweichendes festlegen.

12.2 Denkmalpflege

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

12.3 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.

12.4 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.

12.5 Pflanzliste:

Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume 1. Ordnung

Mindestqualität: Hochstamm, StU mindestens 12-14 cm

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Betula pendula (Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung

Mindestqualität: 3 x vmB, Hochstamm, StU mindestens 12-14

Acer campestre (Feldahorn)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume: Mindestqualität: Hochstamm

Sträucher: Mindestqualität: 3-5 Triebe, 100-150 cm,

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.

12.6 Wasserwirtschaftliche Hinweise

12.6.1 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.

12.6.2 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 Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

12.6.3 Grundwasser

Im Auftrag der Gemeinde Grainau wurde durch die Fa. fm geotechnik ein ingenieurgeologisches Gutachten, Projekt Nr. A2408021, mit Datum vom 25.09.2024 erstellt und ist als Anlage zum Bebauungsplan zu beachten.

Während den Geländearbeiten am 10.09.2024 wurde bis zu einer Endtiefe von 7,00 m weder Schicht- noch Grundwasser angetroffen.

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 Grundwassereintritte 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.

12.6.4 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.

12.6.5 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. Es wird eine max.

Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

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.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6-8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, DepV etc.).“

12.6.6 Niederschlagswasser

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

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung), die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

12.6.7 Die Entwässerungsplanung ist so zu gestalten, dass ein An- oder Unterspülen des Bahndamms verhindert wird.

12.7 Emissionen

12.7.1 Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

12.7.2 Immissionen durch Bahnbetrieb

Nutzer der Anlage müssen dulden, dass eventuell einschlägige Grenzwerte der Immissionsschutzverordnung (Erschütterung, Schall, el.mag. Strahlung) durch den Bahnbetrieb nicht eingehalten werden.

12.8 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).

12.9 Grenzabstände Bewuchs

Im bayerischen Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG-BGB) sind für Pflanzen (Bäume, Hecken, Sträucher) Mindestabstände zur Grundstücksgrenze vorgeschrieben

12.10 Verkehrssicherungspflicht

Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen, die ihm auferlegt, erkennbare Mängel an etwa vorhandenen Pflanzen (Bäumen, Hecken, Sträuchern) auf eigene Kosten abzustellen.

Andernfalls hat der Grundstückseigentümer die volle zivil- und strafrechtliche Verantwortung für eventuelle Unfälle oder Schadensfälle und damit verbundene Personen- und Sachschäden zu tragen.

12.11 Arbeiten im Bereich von Bahnanlagen

Baubehelfe, Gerüste, Geräte, Krane usw. müssen von elektrischen Fahr- und Speiseleitungen und deren spannungsführenden Teilen einen Mindestabstand von drei Metern in allen Richtungen einhalten. Auch ist zu prüfen, ob diese an der Bahnanlage zu erden sind.

Schwenkbereiche von Kränen und Maschinen sind so zu begrenzen, dass unter keinen Umständen in das Lichtraumprofil der Bahn eingegriffen wird.

Das Überschwenken von Gleis- und Fahrleitungsanlage durch einen Kran mit und ohne Last ist verboten (Eisenbahnbetriebsgefährdung). Die entsprechenden Sicherheitseinstellungen eines fallweise aufgestellten Baukrans ist bei Aufbau/Einrichten des Baukrans nachweislich zu dokumentieren. Aus Sicherheitsgründen behalten wir uns das Recht vor, diesen Nachweis fallweise einzusehen bzw. eine Vorlage des Nachweises zu verlangen.

Ablagerungen jeglicher Art auf unserem Grundstück – auch Grüngut aus z.B. Heckenschnitt o.ä. – sind untersagt.

Grabarbeiten im sog. Druckbereich unserer Bahnanlage (Bahndamm und Fahrleitungsmast-Fundamente) sind nicht zulässig. Hier bestehen Gefahren für die Standsicherheit unserer Gleisanlage.

Die Entwässerungsplanung ist so zu gestalten, dass ein An- oder Unterspülen des Bahndamms verhindert wird.

Bepflanzungen an der Grundstücksgrenze zur Eisenbahnlinie sind zu unterlassen. Sollten dennoch Bepflanzungen stattfinden, sind diese so zu gestalten, dass für den Bahnverkehr keine Sichtbeeinträchtigung entsteht

12.12 Unterirdische Versorgungsleitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

12.13 Landwirtschaft und Forsten

12.13.1 Duldung der Emissionen aus der Landwirtschaft: Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

12.13.2 Zum Schutz vor umstürzenden Bäumen (Windwurfgefahr) wird innerhalb eines Abstandes von 30 Meter zu hochwüchsigen Altbaumbeständen empfohlen, den Dachstuhl auf den Lastfall „Baumwurf“ auszurichten. Zudem ist der gesamte Baumbestand regelmäßig auf seine Verkehrssicherheit zu überprüfen.

§ 13

Inkrafttreten

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Zugspitzstraße - Bayern Resort“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Grainau,

Stephan Märkl
1. Bürgermeister