



GEMEINDE GRAINAU

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 31

„KREUZECKWEG - HAUS HAMMERSBACH“

TEXTTEIL

Schongau, den
geändert
geändert
geändert
Endfertigung

29.06.2022
23.11.2022
04.07.2023
27.06.2024

Städtebaulicher Teil
HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.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, 10 und 13a 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 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 "Kreuzeckweg - Haus Hammersbach" 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 00.00.2023, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 507 Teilbereich, 509, 507/4 und 508/1 Teilbereich, Gemarkung Grainau.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Ferienhotelanlage. **Zulässig sind Beherbergungsbetriebe mit dazugehörigen Gaststättenbetrieben sowie Personalwohnungen.**

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch die Höhe der baulichen Anlage~~n~~ sowie durch die höchst zulässige Grundfläche für ~~die das~~ Hauptgebäude bestimmt.

Für ~~die das~~ neugeplanten~~n~~ Gebäude wird eine maximale Grundfläche ~~der Hauptgebäude~~ von ~~800 m² festgesetzt bzw. 180 m² festgesetzt~~. Zusätzlich sind ~~je Gebäude~~ für Terrassen und Balkone 50 m² zugelassen.

Folgende Flächen werden gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen:

~~SO₁~~

Stellplätze	475 m²
Privatstraße	500 m²
Schwimmbad	650 m²
Zuwegungen / Zufahrten und Nebenanlagen	1000 m²

~~SO₂~~

Stellplätze	100 m²
Tiefgarage	975 m²
Zuwegungen und Zufahrten	925 m²

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 ~~7,60 m~~ **10,25 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

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. ~~Abweichend von den Festsetzungen der offenen Bauweise, dürfen im südlichen Bereich des SO auch Gebäude mit einer Länge bis 52,0 53,0 m errichtet werden.~~

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Tiefgaranzufahrten und Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- 5.3 Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Grainau - Abstandsflächensatzung - vom 28.01.2024 in der jeweils gültigen Fassung ist einzuhalten.

§ 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 die außerhalb des innerörtlichen Bereichs gelegenen Gebiete der Gemeinde Grainau (Ortsgestaltungssatzung 2 - OGS 2).
Die Ortsgestaltungssatzung (OGS 2) gilt für den Geltungsbereich der 1. Änderung.

~~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 (OGS 2) werden folgende Abweichungen zugelassen:

Die maximale traufseitige Wandhöhe kann abweichend von § 6 Abs. 1 OGS 2 mehr als 7,00 m betragen. ~~beträgt 10,25 m. (OGS2 5.1).~~

~~Die geplanten Dachaufbauten als Quergiebel, Anzahl 4 (OGS2 9.2) Abweichend von § 11 Abs. 4 OGS 2 sind pro Gebäude mehr als ein Quer- oder Zwerchiegel zulässig.~~

Die Überdachung des Fahrstuhlschachts auf der Südseite darf abweichend von § 12 Abs. 1 OGS 2 mit Kupferblech erfolgen. ~~(OGS2 10.1).~~
~~Die geplanten durchgehenden Balkone (§16 Abs. 1).~~

Abweichend von § 19 Abs. 5 OGS 2 dürfen die privaten Erschließungsflächen in asphaltierter Form ausgeführt werden.

~~Im SO2 können, abweichend zur OGS2/12.1 – 12.5, 12.6 und 12.7, bei Fenster- und Türöffnungen Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn dies unter Berücksichtigung der beabsichtigten Gestaltung des Orts- und Straßenbildes vertretbar ist.~~

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.~~

6.3 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

§ 7

Stellplätze, Verkehrsflächen

7.1 Es ~~gilt gelten~~ die Stellplatzrichtlinien der Gemeinde Grainau in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung.

7.2 ~~Entgegen der OGS2/17.1 können die privaten Erschließungsflächen in asphaltierter Form ausgeführt werden.~~

7.2 Tiefgaragen
Bei der geplanten Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

~~Zusätzlich sind auf den Grundstücken mit den Fl.Nr. 507 und 509 entgegen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Grainau in der Fassung vom 29.01.1992, ergänzt am 04. 11.1994. § 14, mehr als 5 oberirdische Stellplätze innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.~~

§ 8

Grünordnerische Festsetzungen

- 8.1 In den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Tiefgaragen und notwendiger Fluchttreppen und des bestehenden unterirdischen Schwimmbads unzulässig.
- ~~8.2 Für bauliche Anlagen in den privaten Grünflächen können Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Ausnahmen städtebaulich vertretbar sind und nachbarliche Interessen nicht entgegenstehen. Z.B. Aufenthaltsbereiche wie Sitzstufen, Grillstelle, Regenunterstelldach, Brotbackofen, etc.~~
- 8.2 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.
- 8.3 Die Anlage von Stein- und Schottergärten ist unzulässig.
- ~~8.5 — Schutz vor umstürzenden Bäumen
— Zum Schutz vor umstürzenden Bäumen (Windwurfgefahr) sind innerhalb eines Abstandes von 25 Meter zu dem südlich gelegenen Waldes die Dachstühle auf den Lastfall „Baumwurf“ auszurichten. Dies ist im Bauantrag nachzuweisen.~~
- 8.4 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 ist 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

Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

9.1 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 Bemessungswasser-

stand auf 769,0 m ü. NN (siehe Gutachten Geo Hydro Bau Consult vom 30.12.2021) angesetzt werden.

9.2 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.

~~§ 10~~

~~Geogefahren~~

~~10.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich von Geogefahren. Diese sind im Umweltatlas Bayern unter Georisk-Objekten entsprechend kartiert. (www.umweltatlas.bayern.de -> Standortauskunft -> Geogefahren). Die Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt weist für das Planungsgebiet die Gefahr von Steinschlag/Blockschlag aus. Von einer Neubebauung im sturzgefährdeten Bereich wird von uns grundsätzlich abgeraten. Schutzmaßnahmen müssen regelmäßig auf ihren Zustand und ihre ausreichende Dimensionierung geprüft und gewartet, ggf. ersetzt werden. Dies muss für die Lebensdauer des Gebäudes gewährleistet sein. Der Nachweis über geeignete Schutzmaßnahmen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen und entsprechend den Vorgaben des bayerischen Landesamts für Umwelt herzustellen.~~

§ 10

Immissionsschutz

Die Tiefgaragenrampe (kompletter Bereich mit Steigung) ist eingehaust auszuführen und innenseitig (Wände und Decke) mit schallabsorbierendem Material auszukleiden. Der Fahrweg vor der Tiefgarage und der Untergrund der Rampe sowie die Parkplätze im Freien sind asphaltiert (bzw. mit einem vergleichbaren lärmarmen Belag) auszuführen. Überfahrbare Abdeckungen und

ein gegebenenfalls zum Einsatz kommendes Tor, müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Überfahrbare Abdeckungen wie Rinnen o.ä. müssen fest verschraubt sein.

Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Beschilderung) ist sicherzustellen, dass die am östlichsten gelegenen sechs Parkplätze (siehe schalltechnisches Gutachten, S.12 bzw. Anhang A2, gekennzeichnet als Parkplatz 11-16) zur Nachtzeit, von 22.00 bis 06.00 Uhr, nicht genutzt werden.

Zur Nachtzeit, von 22.00 bis 06.00 Uhr, ist sicherzustellen, dass die Zu- bzw. Abfahrt des Parkplatzes ausschließlich über den Bereich des Parkplatzes Nr. 10 (siehe schalltechnisches Gutachten, S.12 bzw. Anhang A2) erfolgt.

Ergänzend zum schalltechnischen Gutachten gilt die Projektnotiz des Büro Akustik & Bauphysik Süd Hotel_6753_1P vom 24.05.2024.

§ 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 OGS 2 in der jeweils gültigen Fassung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes rechtsverbindlich, 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 (Denkmalschutzgesetzes). Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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 Grünordnerische Hinweise

11.4.1 Mögliche Naturgefahren:

Im BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums für Finanzen und Heimat wird für den Bereich südlich des Geltungsbereiches liegenden Wälder auf folgende Georisiken hingewiesen:

- Gefahr flachgründiger Hanganbrüche,
- Gefahr von Steinschlag.

11.4.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

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

11.4.3 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.

11.4.4 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.

11.5 Wasserwirtschaftliche Hinweise

11.5.1 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.

11.5.2 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.

11.5.3 Grundwasser

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.

Unabhängig von den vorstehenden Angaben können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.

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 Grundwasserereignisse 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.

11.5.4 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.

11.5.5 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.

11.5.6 Niederschlagswasser

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

12. Nachbarrechtliche Belange

12.1 Vor Baubeginn ist durch den Investor eine grundbuchgesicherten Duldungs- und Haftungsausschlusserklärung notariell abzuschließen.

12.2 Sollten Abstandsflächenübernahmen notwendig sein, so sind diese im Vorfeld der weitergehenden Planungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben abzuschließen.

13. Naturschutz

Um Verstöße gegen den Artenschutz i. S. d. § 54 BNatSchG auszuschließen, ist das abzureißende Bestandsgebäude vor dem Abriss auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse und Gebäudebruten zu untersuchen.

~~Zu erhaltende Bestandsbäume (einschl. Waldbestand auf Fl.-Nr. 506) sind mit geeigneten Maßnahmen gem. DIN 18920 (siehe Anlage) vor Schäden durch die Baumaßnahmen zu schützen.~~

14. ~~Immissionsschutz~~

~~Die Tiefgaragenrampe (kompletter Bereich mit Steigung) ist eingehaust auszuführen und innenseitig (Wände und Decke) mit schallabsorbierendem Material auszukleiden. Der Fahrweg vor der Tiefgarage und der Untergrund der Rampe sowie die Parkplätze im Freien sind asphaltiert (bzw. mit einem vergleichbaren lärmarmen Belag) auszuführen. Überfahrbare Abdeckungen und ein gegebenenfalls zum Einsatz kommendes Tor, müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Überfahrbare Abdeckungen wie Rinnen o.ä. müssen fest verschraubt sein.~~

~~Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Beschilderung) ist sicherzustellen, dass die am östlichsten gelegenen sechs Parkplätze (siehe schalltechnisches Gutachten, S.12 bzw. Anhang A2, gekennzeichnet als Parkplatz 11-16) zur Nachtzeit, von 22.00 bis 06.00 Uhr, nicht genutzt werden.~~

~~Zur Nachtzeit, von 22.00 bis 06.00 Uhr, ist sicherzustellen, dass die Zu- bzw. Abfahrt des Parkplatzes ausschließlich über den Bereich des Parkplatzes Nr. 10 (siehe schalltechnisches Gutachten, S.12 bzw. Anhang A2) erfolgt.~~

15. Geogefahren

- 15.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich von Geogefahren. Diese sind im Umweltatlas Bayern unter Georisk-Objekten entsprechend kartiert. (www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren). Die Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt weist für das Planungsgebiet die Gefahr von Steinschlag/Blockschlag aus. ~~Von einer Neubebauung im sturzgefährdeten Bereich wird von uns grundsätzlich abgeraten.~~ Schutzmaßnahmen müssen regelmäßig auf ihren Zustand und ihre ausreichende Dimensionierung geprüft und gewartet, ggf. ersetzt werden. Dies muss für die Lebensdauer des Gebäudes gewährleistet sein. Der Nachweis über geeignete Schutzmaßnahmen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen und entsprechend den Vorgaben des bayerischen Landesamts für Umwelt herzustellen.
- 15.2 Des Weiteren ist zum Schutz vor umstürzenden Bäumen (Windwurfgefahr) innerhalb eines Abstandes von 35 Meter zu dem südlich gelegenen Walde der Dachstuhl auf den Lastfall „Baumwurf“ auszurichten. Der Nachweis über geeignete Schutzmaßnahmen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen und entsprechend den Vorgaben des bayerischen Landesamts für Umwelt herzustellen.

~~13~~ § 12

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Kreuzeckweg - Haus Hammersbach“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Grainau,

Stephan Märkl
1. Bürgermeister