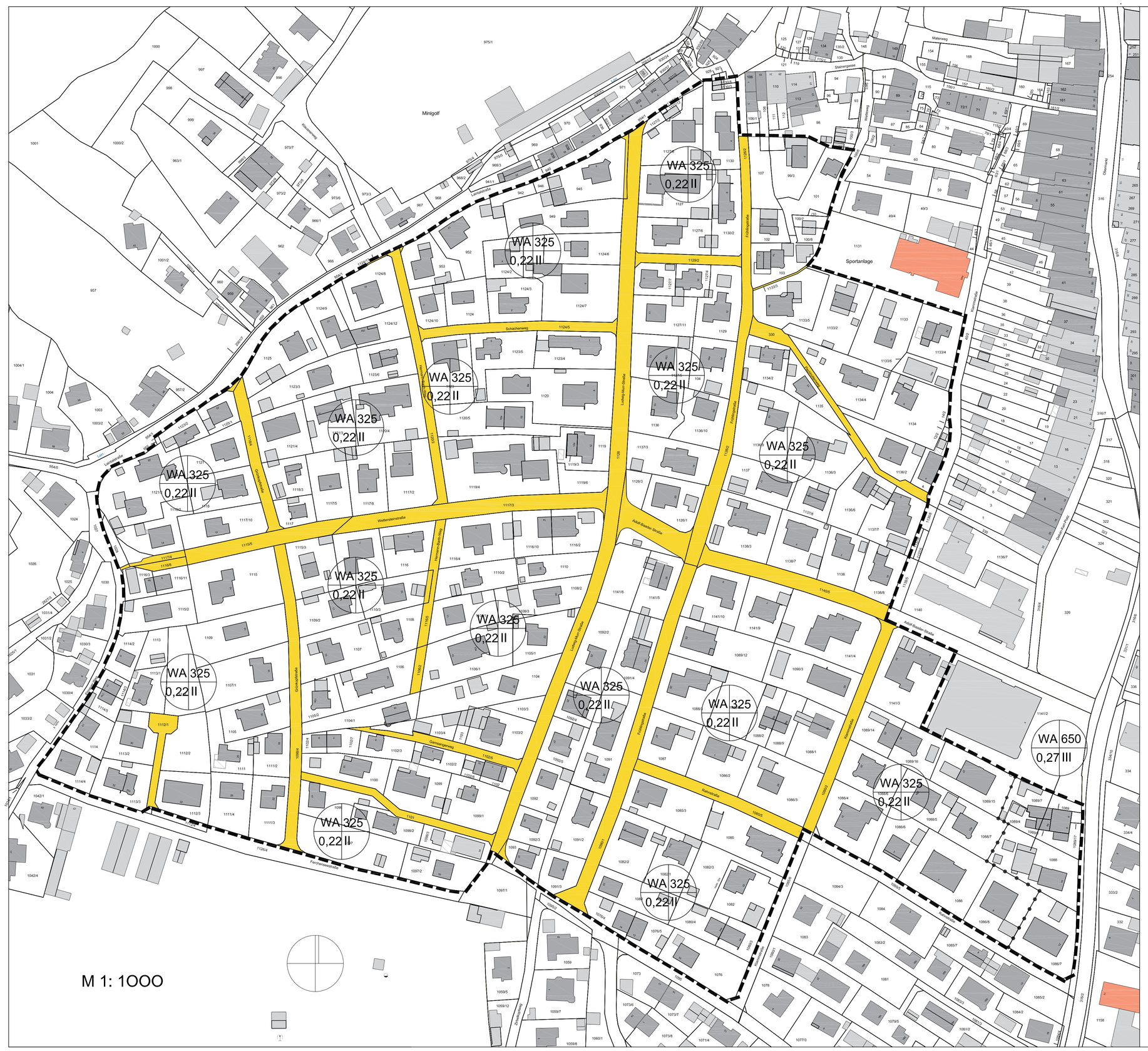

M 1: 1000

A. Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

1. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Betriebe nach § 4 (3) 1 und 4 BauNVO werden zugelassen

2. Maß der Nutzung

WA 325 / 0,22 II

Nutzungsschablone 1:
WA: Allg. Wohngebiet
325: Mindestgröße des Baugrundstücks
0,22: maximal zulässige Grundflächenzahl
II: zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

WA 650 / 0,27 III

Nutzungsschablone 2:
WA: Allg. Wohngebiet
650: Mindestgröße des Baugrundstücks
0,27: maximal zulässige Grundflächenzahl
III: drei Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen

4. Hinweise durch Planzeichen

Flurgrenze

bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

1629 Flurstücksnummer

B. Festsetzungen durch Text

1. Mass der baulichen Nutzung

1.1 Die Mindestgröße eines Baugrundstückes mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze beträgt 325 qm.
Die Mindestgröße eines Baugrundstückes mit 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze beträgt 650 qm.

1.2 Bestehende bebaute Grundstücke, die kleiner als 325 qm sind, haben Bestandsschutz bzw. dürfen wieder mit entsprechenden Haupt- bzw. Nebengebäuden bis zur festgelegten GRZ bebaut werden.

1.3 Die Grundflächenzahl wird durch die entsprechende Nutzungsschablone innerhalb des jeweiligen Baugebietes festgelegt und beträgt 0,22 bzw. 0,27.
Bei Betrieben nach § 4 (3) 1 und 4 BauNVO innerhalb der Nutzungsschablone 1 kann die zulässige GRZ von 0,22 bis zu einer GRZ von 0,26 überschritten werden.

1.4 Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, dürfen die zulässige Grundfläche um 60 % überschreiten, dabei werden wasserdurchlässige Beläge wie Pflasterungen mit mind. 2 cm Fuge, Rasenfugensteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zu 50 % angerechnet.

1.5 Balkone, Eingangs- oder Durchgangsüberdachungen und sonstige, vergleichbare untergeordnete Bauteile können die zulässige Grundflächenzahl um 20 % überschreiten. Weiterhin ist eine Überschreitung von 20% für versiegelte Terrassen möglich.

2. Bauweise
offene Bauweise

3. Baugestaltung

3.1 Die Höhe der Fußbodenoberkante- Erdgeschoss darf nicht höher als 35 cm (2 Stufen) über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen. Für Häuser in Hanglagen ist die Fußbodenoberkante - Erdgeschoss im Einzelfall festzulegen

3.2 Das Baugebiet befindet sich im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung des Marktes Mittenwald. Die entsprechenden Anforderungen gelten uneingeschränkt.

4. Grünordnung

4.1 Zu allen Bauvorhaben sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im M 1:200 zu fertigen

4.2 Die Grundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

C Hinweise durch Text

1.1 Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter

1.2 Planzeichen nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für die Maßhaltigkeit besteht nicht.

1.3 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Im Bereich der Nutzungsschablone 2 grenzt das Planungsgebiet an das Bodendenkmal D-1-8533-0008, Straße der römischen Kaiserzeit und D-1-8533-0014, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Mittenwald. Alle im Rahmen des o.g. Vorhabens erforderlichen Bodeneingriffe bedürfen einer Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist

1.4 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

1.5 Durch die Nähe des Grundwasserkörpers wird empfohlen die Kellergeschosse grundwasserdicht auszuführen.

1.6 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Deshalb sollte die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände geplant werden. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

1.7 Niederschlagswasser
Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sollten für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 verwenden werden, wie z.B. Pflasterungen mit mind. 30 % Fugenanteil, wasserdurchlässige Betonsteine Rasengittersteine, oder dergl.
Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen ist nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern.
Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

1.8 Einwirkende Schallimmissionen
Im Bereich der Nutzungsschablone 2 sind bei Neu- und Ersatzbauten die Schlafräume an straßenabgewandter Seite zu situieren bzw. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

1.9 Erneuerbare Energien
Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes werden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen.

Markt Mittenwald
Bebauungsplan Nr. 6
zwischen Elmauer Weg - Laintalstraße - Innsbrucker Straße - Ferchenseestraße
1. Änderung (Entwurf)

(Die 1. Änderung ersetzt den Bebauungsplan Nr.6)

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates	vom	XX.XX.XX
ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses:	am	XX.XX.XX
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Träger öffentl.	von	XX.XX.XX
Belange mit Schreiben gem.§13 Abs. 2 BauGB	bis	XX.XX.XX
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Träger öffentl.	von	XX.XX.XX
Belange mit Schreiben gem.§13 Abs. 2 BauGB	bis	XX.XX.XX
Satzungsbeschluss des Gemeinderates Nr. gem. § 10 Abs.1 BauGB	vom	XX.XX.XX

Mittenwald, den XX.XX.XX

Enrico Corongiu
1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am xx.xx.xxxx

Die Bebauungsplanänderung wurde im „Vereinfachten Verfahren" durchgeführt und ist weder anzeige- noch genehmigungspflichtig. Die Änderungsplanung mit Begründung wird seit Bekanntmachung während der üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Mittenwald, Zimmer 21, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der § 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Mittenwald, den XX.XX.XX

Siegel

Enrico Corongiu
1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
Dipl. Ing. Ralf Bues Architekt
Markt Mittenwald, Bauverwaltung

Mittenwald, den 22.01.2025 .....