B Festsetzungen durch Text

Das Plangebiet wird in die Teilgebiete **MI** und **GE** gegliedert.

B 1. Art und Maß der baulichen Nutzung im Teilgebiet MI

1.1 Das Plangebiet **MI** wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO mit nachfolgenden Einschränkungen festgesetzt.

zulässig sind
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe bis 120 m² Verkaufsfläche
- sonstige Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltung sowie for kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

nicht zulässig sind
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe über 120 m² Verkaufsfläche

1.2 Die Grundflachenzahl nach § 19 BauNVO beträgt maximal 0,22
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Die maximale Grundfläche darf für Flächen von Balkonen und Terrassen um 20% überschritten werden.

1.3 Die Geschoßflachenzahl nach § 20 BauNVO beträgt maximal 0,44.
Hinweis: Zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses nach § 20 Abs.1 BauNVO 1990 gilt Art 2 Abs.5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung (Obergangsvorschrift Art. 83 BayBO).

1.4 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundflache die Grundflächen von Stellplatzen, Zufahrten und Zugängen mit dem halben Wert angerechnet werden, wenn diese mit wasserdurchlässigen Belägen, wie wassergebundene Decken, Verbundpflaster o.a., versehen werden. (siehe Festsetzung D 2.5).

1.5 2 Vollgeschosse sind als Höchstgrenze zulässig.

1.6 Die Wandhöhe der Traufseite, gemessen an der äußeren Außenwand ab vorhandenem Gelände an der tiefsten Stelle, darf maximal 7,5 m betragen.

1.7 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m²

1.8 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

B 2. Art und Maß der baulichen Nutzung im Teilgebiet GE

2.1 Das Plangebiet **GE** wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit nachfolgenden Einschränkungen festgesetzt:

zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, die nicht erheblich belästigend sind, Lagerhauser und Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind
- Lagerplatze für Abfälle aller Art, soweit diese nicht einem zulässigen Gewerbe zugeordnet sind,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstatten,

2.2 Die Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO betragt maximal 0,40.
Private Grün- und Pflanzflächen können in die anrechenbare Grundstücksfläche einbezogen werden.

2.3 Die Geschoßflachenzahl nach § 20 BauNVO beträgt maximal
in Teilfläche GE **1** (Flur Nr. 2440/2 Tfl.):1,20 (3 Vollgeschosse)
in Teilfläche GE **2** (Flur Nr. 2438/16): 0,80 (2 Vollgeschosse)

2.4 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundflache die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Lagerflächen mit dem halben Wert angerechnet werden, wenn diese mit wasserdurchlässigen Belägen,wie wassergebundene Decken, Kiesböden, Verbundpflaster o.a., versehen werden. Außerdem kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Nebenanlagen um 100 % überschritten werden.

2.5 3 Vollgeschoße (Obergangsvorschrift Art. 83 Abs.7 BayBO) sind als Höchstgrenze in GE**1** zulassig.
2 Vollgeschoße (Obergangsvorschrift Art. 83 Abs.7 BayBO) sind als Höchstgrenze in GE**2** zulassig.

2.6 Die Wandhöhe darf maximal betragen
in Teilflache GE **1** (Flur Nr.2440/2):
entsprechend dem derzeitigen Bestand wie im Lageplan mit NN Höhen von Ing.-B0ro Achmüller in der Anlage 2 angegeben.
in Teilflache GE **2** (Flur Nr. 2438/16):
7,9 m an der Traufseite, gemessen an der äußeren Außenwand ab vorhandenem Gelände an der tiefsten Stelle.

2.7 Die Mindestgroße der Grundstücke betragt 1 000 m².

B 3 Gestaltung der Bebauung

3.1 Die Traufseite der Hauptgebaude muss mindestens' 15% länger sein als die Giebelseite.

3.2. Es sind nur Satteldächer zulässig.
im **MI** mit der Neigung von 20
bis 28 Grad im **GE** mit der Neigung von 10
bis 20 Grad.
Die Hauptfirstrichtung ist Ost-West oder Nord-Süd.

3.4 Die Dachdeckung ist nur aus naturrot oder rotbraun getönten Dachpfannen ztulässig.
Im GE ist auch matte (nicht glanzende) Metalldeckung zulässig.
Untergeordnete Bauteile sind auch mit verglasten Dächern, gleich welcher Art, zulässig.

3.5 Die Baukorper sind in ruhiger Struktur, die Fassaden hell zu gestalten.

B 4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bez0glich seiner Schall-Emissionen beschränkt.
Hinweis:
Die schalltechnische Untersuchung Projekt Nr. 1143-2015 / V01 vom 27.03.2015 des Ingenieurb0ros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH in 85354 Freising ist Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz und zu beachten.

4.1 **Gewerbegebiet**
Es werden Teilflachen für die Emissionskontingente festgesetzt.
Zulassig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} inkl. Zusatzkontingente nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Richtung der Mischgebietsflache im B-Plan erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} der gewerblichen Teilflache GE 2 in der Tages- und Nachtzeit um das in der nachfolgenden Tabelle angegebene Zusatzkontingent $L_{EK,Zus}$.

Teilflachen	Flache in m²	L_{EK} in dB(A) je m²		$L_{EK,Zus}$ in dB(A) je m²	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE1	7 400	65	50	0	0
GE2	2 670	60	45	7	7

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens hat nach DIN 45691, Abschnitt 5 (2006) zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) for Immissionsorte im Mischgebiet L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ zu ersetzen ist.

Sind einem Betrieb mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis tür die Teilflachen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zum Betrieb gehörenden Teilflachen.

Innerhalb des Gewerbegebiets muss nachgewiesen werden, dass an den am nächsten gelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Immissionsrichtwerte der TA Larm:1989 eingehalten werden. Sind keine schutzbedürftigen Wohnraume vorhanden, kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tag herangezogen werden.

Abschirmeinrichtungen z.B. Wand, Wall sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Mischgebiet

Zu öffnende Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109: 1989 sind innerhalb der nach Planzeichen A 1.10 gekennzeichneten Fläche an der Nordfassade unzulässig. Fenster von Bäder, Treppenhäuser, Küchen o.a. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ kann durch baulich technische Maßnahmen (z.B. ein gezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden.

B 5 Sonstige Festsetzungen

5.1 Abstandsflächen

Die Regeln über Abstandsflächen und Abstände sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

5.2 Garagen und Stellplatze

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Ortsgestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) nachzuweisen.
Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.3 Zufahrten

Grundstückseinfahrten dürfen im MI eine Breite von maximal 6 Meter haben.

5.4 Werbeanlagen

nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen mit blendendem oder beweglichem Licht
- Kletterschriften
- Anlagen über mehrere Geschoße und Anlagen auf oder an Dächern

5.5 Niederschlagswasser

Die ordnungsgemaBe Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den technischen Regeln (TRENGW) und auf der Grundlage der gehobenen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser vom 18.10.2023 in geeigneter Weise nachzuweisen.
Hinweis:
Das mit Wasserrechtsbescheid genehmigte Regenrückhaltebecken ist auf Fl.Nr.2438/16 entsprechend zu errichten.

5.6 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500 000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplanes zur Gestaltung oder sonstigen Grünordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt (Art 79 Abs1 Nr 1 BayBO)

Mit Geldbuße bis zu 10 000 € kann belegt werden, wer der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung for Bepflanzungen und Erhaltung van Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

C Hinweise durch Text

1. Ortsgestaltungssatzung

Ergänzend zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der Grünordnungsplanung gilt die ,,Satzung ü ber Örtliche Bauvorschriften und Stellplätze" im Markt Murnau am Staffelsee (Ortsgestaltungssatzung) sowie die "Werbeanlagensatzung" in der jeweils neuesten Fassung.

2. Bodendenkmäler

Eventuell.zu Tage tretende Bodendenkmaler unterliegen gemaß Art. 8 Abs.1-2 DSchG der Melde pflicht an das Bayerische Landesamt fur Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Altlasten

Der gesamte Bereich des geplanten Bebauungsplanes steht unter Altlastenverdacht und ist im Altlastenkataster und Nr. 18000765 eingetragen.
Daher ist es zwingend erforderlich bei eventuell erforderlichen Aushubarbeiten, diese von einem Sachverstandigen begleiten zu !assen.
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu benachrichtigen.
(Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
Der auffällige Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern bzw. die Aus hubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklart ist.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Altlastenflächen ist nicht gestattet. Soll dennoch eine Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden, ist nachzuweisen, dass dies nur über unbelasteten Untergrund erfolgt.

4. Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasser flurabstand konnen daher nicht getroffen werden.
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, ist vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

5. Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewasser werden durch das Vorhaben nicht berOhrt.
Aufgrund der Topografie ist mit wild abflieBendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nach teile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).
Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zurechnen.

6. Sonstiges

Die rechtliche Sicherung der Niederschlagswasserbeseitigung, der Wasserversorgung und der Ab wasserentsorgung muss vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

D **Grünordnungsplanung** gemaß Bayerischem Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Art. 3

Festsetzungen durch Text

1. Gelände Mischgebiet
Das Gelände und die Straßenführung ist östlich nachbarschaftlich höhengerecht anzugleichen. Westlich ist es an die vorhandene Straße ,,Oberer Grainbichl" mit notwendigen Böschungen anzupassen.
Die vorhandene Trafostation ist im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße gegebenenfalls durch Stützmauern mit maximal 80 cm zu schützen.

2. Gelände Gewerbegebiet
Das Gelände ist nachbarschaftlich anzugleichen.
Gebäude sind dem vorhandenem Gelände (siehe Anlage Nivellement) anzupassen. Abgrabung sind und Aufschüttungen sind nur für Zugänge und Zufahrten ohne störende Boschungen zulässig.

3. Je 500 qm Baugrundstück ist, unabhangig von den festgesetzten Baumen, ein Baum heimischer Art mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

4. Die Grundstücksflachen, die nicht bebaut oder befestigt sind, sind zu begrünen und zu bepflanzen.

5. Park- und Stellflachen sowie Zufahrtsflächen auf Flur Nr. 2438/16 (GE 2) sind mit sickerfahigen Belä- gen, z.B. Pflaster mit Rasenfuge, sogen. Aqua Drain Umweltpflaster, Sickerfugenpflaster o.a., zu ver- sehen.

6. In privaten Grünflachen sind Verkehrsflachen, Stellplätze und Umfahrungen von Gebäuden grundsätzlich nicht zutässig.
Auf Flur Nr. 2438/16 (GE 2) ist jedoch im Bereich der westlichen Grünflache eine Zufahrt im östlichen Bereich auf eine Breite von 3,50 m zum Gebäude zulassig.

7. Einfriedungen sind einfach und sockelfrei auszubilden.
Ihre Höhe darf im **GE** 2,0 Meter, im **MI** 1,2 m nicht überschreiten.
Maschenarahtzäune sind an öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig, Einfriedungen aus geschlossenen Wänden, wie z.B. aus Beton, Mauerwerk, Holz, Blech oder Platten aus Kunststein, Kunststoff und Faserzement sind unzulässig. Ebenso ist die Verwendung von Schilfrohrmatten und Stacheldraht nicht zulässig.

Bebauungsplan
für das Gebiet der ehemaligen Murnauer Frottier-Werke am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Westried im Markt Murnau am Staffelsee.
Der bestehende Bebauungsplan "Böhmersche Grundstücke" wird für diesen Teilbereich aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

Der Markt Murnau am Staffelsee erlasst aufgrund,§ 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung for den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung Ober die bauliche Nutzung der Grundstocke (BauNVO) und des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG).diesen Bebauungsplan, be stehend aus Zeichnungs- und Textteil, als **Satzung.**

Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss	am	
2.	Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom	bis
3..	Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Trager 0ffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom	bis
4.	Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom	bis
5.	Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am	

Murnau a. St., den

1. Borgermeister _____
Rolf Beuting Siegel

6	Orts0bliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB	am	

Der Bebauungsplan mit Begr0ndung wird seit diesem Tag zu den 0blichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ober 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.

Murnau a. St., den

1. B0rgermeister _____
Rolf
Beuting

Siegel

Markt Murnau a. Staffelsee, den 24.02.2014
geändert am 19.02.2016
geändert am 24.04.2025
geändert am 12.12.2025

Marktbauamt Murnau