



**Der Markt Garmisch-Partenkirchen erlässt**

- gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Ä Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- und Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)

folgende **Einbeziehungssatzung** für die östliche Teilfläche des Flurstücks 1059/1, Gemarkung Garmisch

**A) FESTSETZUNGEN**

- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 = Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)  
 WR = Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)  
 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse.  
 0,3 = Grundflächenzahl (GRZ)  
 0,5 = Geschossflächenzahl (GFZ)  
 II + DG = zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss
- Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.  
 = Baugrenze
- Bauweise  
 o = offene Bauweise  
 E + D = Gebäude Einzel- und Doppelhäuser
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 = öffentliche Verkehrsfläche  
 = Straßenbegrenzungslinie
- Garagen und Stellplätze  
 Garagen und Stellplätze können auf dem Baugrundstück sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB; Art. 81 BayBO)  
 Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm einzuhalten.
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)  
 Je angefangener 200 m<sup>2</sup> nichtüberbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstücks mindestens ein **Laubbaum II. Ordnung** oder ein **Obstbaum und 5 Sträucher** zu pflanzen. Nadelhölzer dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden. Die nicht überbauten Flächen sind zu 100 % zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen. Kies- oder Schotterdeckungen sind unzulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind davon ausgenommen.
- Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 10.1. Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen  
 Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeiten gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.
- Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

**B) HINWEISE**

- = bestehende Grundstücksgrenzen
- 1194 = Flurstücksnummern
- = vorhandenen Hauptgebäude
- = vorhandene Nebengebäude
- = Bodendenkmal D-1-8432-0058

Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen einheitlich folgendermaßen dargestellt:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauart

Die Rechtsnormen des Marktes wie die Ortsgestaltungssatzung, Abstandsflächensatzung und Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

**Hinweise zu Bodendenkmälern:**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung liegt das Bodendenkmal D-1-8432-0058 „Dorfüstung des hohen und späten Mittelalters („Aschau)“. Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Vor Beginn der Erdarbeiten zum Bauvorhaben ist durch eine archäologische Fachfirma eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Je nach Fundlage muss dann durch die Denkmalschutzbehörde vorab entschieden werden, ob die Fläche für den vorgesehenen Zweck genutzt werden kann, welche Teilfläche und unter welchen Auflagen und Bedingungen. Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bodendenkmäler freigelegt, dokumentiert und geborgen sind. Weitere zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

**Hinweise zur Grünordnung:**

- Allgemeines (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
 Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des integrierten Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.  
 Für freiwachsende naturnahe Feldhecken und Gehölzgruppen:  
 Pflanzdichte: 1 Stück / 1,5 m<sup>2</sup> bei Reihengpflanzung.  
 Pflanzqualität: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3 x versetzt, Stammumfang 16 – 18 cm  
 Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3 x versetzt, Stammumfang 12 – 14 cm  
 oder Heister, 2 x versetzt, 150 – 200 cm  
 Sträucher: 2 x versetzt, 100 – 150 cm bzw. 60 100 cm
- Durchgrünung der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
 Je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden). Die nicht überbauten Flächen sind zu 100 % zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen. Kies- oder Schotterdeckungen sind unzulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind davon ausgenommen.
- Zu verwendende Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Bäume I. Ordnung:
 

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia in Arten, Sorten	Sommer-/Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss
- Bäume II. Ordnung:
 

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

 Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten  
 Alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
- Sträucher:
 

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Kätzchen-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Unzulässige Pflanzenarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edellichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

- Ausgleichsfläche (§ 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)  
 Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde berechnet. Der Ausgleich wird durch Okokontofflächen in der Nachbargemeinde Farchant erbracht.

Vor Inkrafttreten der Satzung ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der die Beschlüsse des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 13.09.2027, 13.06.2022 und 07.10.2024 berücksichtigt.

Alle zitierten DIN liegen im Rathaus des Marktes Garmisch-Partenkirchen zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden.

**-Entwurf-**

**Einbeziehungssatzung**  
 (§ 34 Abs. 4 Nr. 3)  
**Am Lahnwiesgraben für die östliche Teilfläche des Grundstücks 1059/1, Gemarkung Garmisch**

- Aufstellungsbeschluss** am 01.07.2024
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** von 28.01. bis 02.03.2025  
 (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss** am  
 (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Markt Garmisch-Partenkirchen,  
 Elisabeth Koch  
 Erste Bürgermeisterin

Markt Garmisch-Partenkirchen,  
 Elisabeth Koch  
 Erste Bürgermeisterin

Markt Garmisch-Partenkirchen,  
 Elisabeth Koch  
 Erste Bürgermeisterin

**Hinweis**  
 Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB: Unbeachtlich werden  
 1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,  
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und  
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber dem Markt Garmisch-Partenkirchen, Gemeindebauamt, geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt der Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.  
 Markt Garmisch-Partenkirchen,

Markt Garmisch-Partenkirchen,  
 Elisabeth Koch  
 Erste Bürgermeisterin

**PLANFERTIGER**  
**MARKT GARMISCH-PARTENKIRCHEN**  
**BAUAMT**  
 Markus Gehrie-Neff  
 (stellv. Leiter Bauamt)