

Der Markt Garmisch-Partenkirchen erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO;
Abs. 3 Ausnahmeweise können zugelassen werden.
1. Betriebe des Betriebsgewerbes
2. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
3. Geschäfts- und Bürogebäude

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

GRZ = Grundflächenzahl z.B. 0,25

GF = Grundfläche in m² z.B. 670 m²

GFZ = Geschossflächenzahl z.B. 0,45

Z = Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), z.B. II

 = Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächen- oder Geschossflächenzahlen sowie Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse.

4. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

 Baugrenze

 Baulinie

600 = Mindestgrundstücksgröße z. B. 600 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

0 = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO);
Die Abstandsfachen, auch zwischen Gebäuden und Gebäudeteilen, sind entsprechend der BayBO einzuhalten.

9 = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

20 = Maximale Gebäudelänge 20 m

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig

5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 = öffentliche Verkehrsfläche, einschl. der Fußwege

 Straßenbegrenzungslinie

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

 = Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze können auf dem Baugrundstück sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Fahrbarbeläge, Wände und Decken von Garagen- bzw. Tiefgaragen- und abfahrten sind schallabsorbierend auszuführen bzw. zu verkleiden.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Immissionsschutz am Gebäude zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:
Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten zur Minderung von Immissionen durch den Verkehrslärm der Zugspitzstraße, Schallschutzwände mind. der Schallschutzklasse III (VDI 2719) vorzusehen.

Die Gebäudegrundrisse sind so zu gestalten, daß ruhebedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite liegen.

Der Nachweis des Schallschutzes für die Außenbauteile ist nach DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

 = Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Um die Emissionen der Zugspitzstraße zu reduzieren, können innerhalb dieser Flächen bauliche Maßnahmen, wie etwa Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände, errichtet werden.

Ausführung und Gestaltung sind im Baugenehmigungsverfahren unter Zugrundelegung von Schallschutzaufgaben näher zu bestimmen.

9. Sonstiges

 = Die Fläche zwischen dieser Linie und dem Loisachufer ist aus Gründen der Flussunterhaltung von jeglicher Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

 Fläche für die Wasserverwaltung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasseraufwusses

Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

 = Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (z. B. Hochwasser) erforderlich sind.

- ①  = mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zugunsten der Flur-Nr. 1395, 1399, 1400 Gemarkung Garmisch sowie des Marktes Garmisch-Partenkirchen zu belastende Flächen
- ②  = mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zugunsten der Flur-Nr. 1402, 1402/2, 1402/3, 1407, 1407/2, 1407/3 Gemarkung Garmisch sowie des Marktes Garmisch-Partenkirchen und des Freistaates Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim, zu belastende Flächen
- ③  = mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Flur-Nr. 1408, 1408/3, 1407/1 Gemarkung Garmisch sowie des Marktes Garmisch-Partenkirchen zu belastende Flächen
- ④  = mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim, zu belastende Flächen

B) HINWEISE

- 1.  = bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. z.B. 1405 = Flurstücknummern
- 3.  = vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- 4. Darstellung
Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen einheitlich folgendermaßen dargestellt:

allgemeines Wohngebiet	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl oder Größe der Grundfläche	Geschossflächenzahl
Mindestgrundstücksgröße	offene oder geschlossene Bauweise
maximale Gebäudelänge	

- 5. Die Rechtsnormen des Marktes Garmisch-Partenkirchen, wie Ortsgestaltungssatzung und Baumschutzverordnung sind zu beachten.
- 6. Bei jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan zur bauaufsichtlichen Genehmigung vorzulegen.
Die nicht überbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit landschaftsgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen (näheres siehe Ortsgestaltungssatzung)
- 7.  = Böschung

