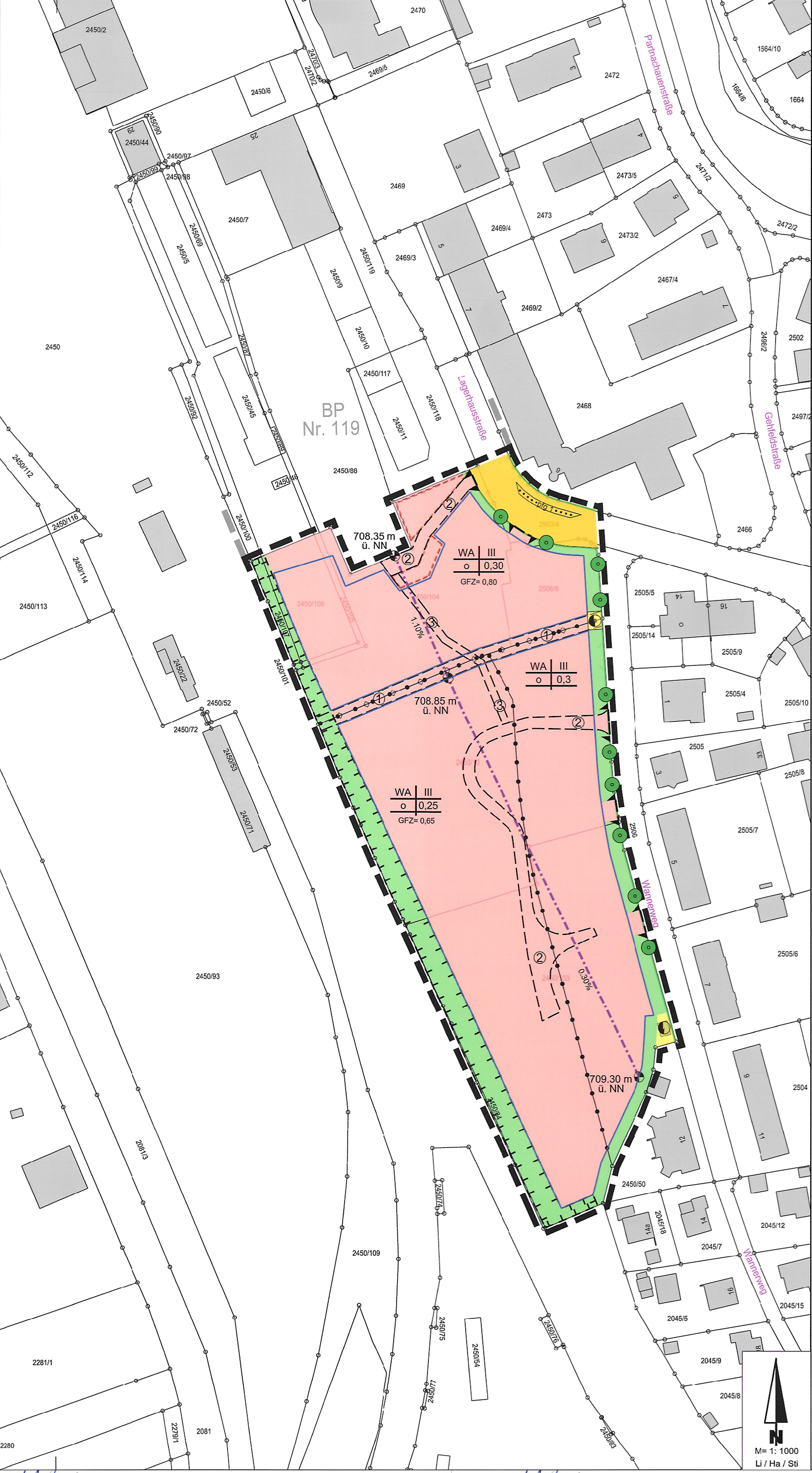




Der Markt Garmisch-Partenkirchen erlässt auf Grund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachungen vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), gemäß Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) diesen Bebauungsplan als

**Satzung**

## A) FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— — — = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude.
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

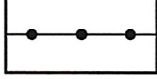
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

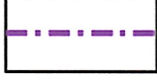
### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Geschosflächenzahlen.

GRZ = Grundflächenzahl  
GFZ = Geschosflächenzahl  
III = Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)



= Abgrenzung des Maßes der Nutzung



= Höhenbezugsniveau für das Erdgeschoss (Fussboden), Abweichungen nach Westen oder Osten max. 1% zum definierten Niveau.



= Höhenbezugspunkt in Meter über NN.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

— — — = Baugrenze

### 5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o = offene Bauweise

### 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



= öffentliche Verkehrsfläche



= Straßenbegrenzungslinie

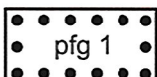


= Einfahrtsbereich (Ein- und Ausfahrten: § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

### 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Artenschutz



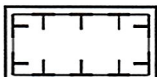
= Privates Grün



= Pflanzgebot 1: mind. 1 Hochstamm je 30 laufende Meter, kugelförmige bis kreisförmige Krone



= Anpflanzungen von Bäumen



= Fläche zum Schutz und Erhalt der gleisbegleitenden Ruderalffuren (Kernlebensraum der Zauneidechse), (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Flächen sind zu erhalten und zu sichern. Die Fläche ist so zu gestalten, dass sie als Lebensraum für Zauneidechsen geeignet ist (unter anderem durch die Anlage mehrerer Stein- und Totholzhaufen, Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung durch gelegentliche Gehölzbesetzung, sowie grundsätzliches Unterlassen von Ablagerungen (auch zeitweise wie z. B. von Schnee etc.)).

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

- 1) An den markierten Gebäudefassaden (in der Planzeichnung entsprechend der Abbildung, Anhang A, Seite 5 zu kennzeichnen) sind folgende Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:

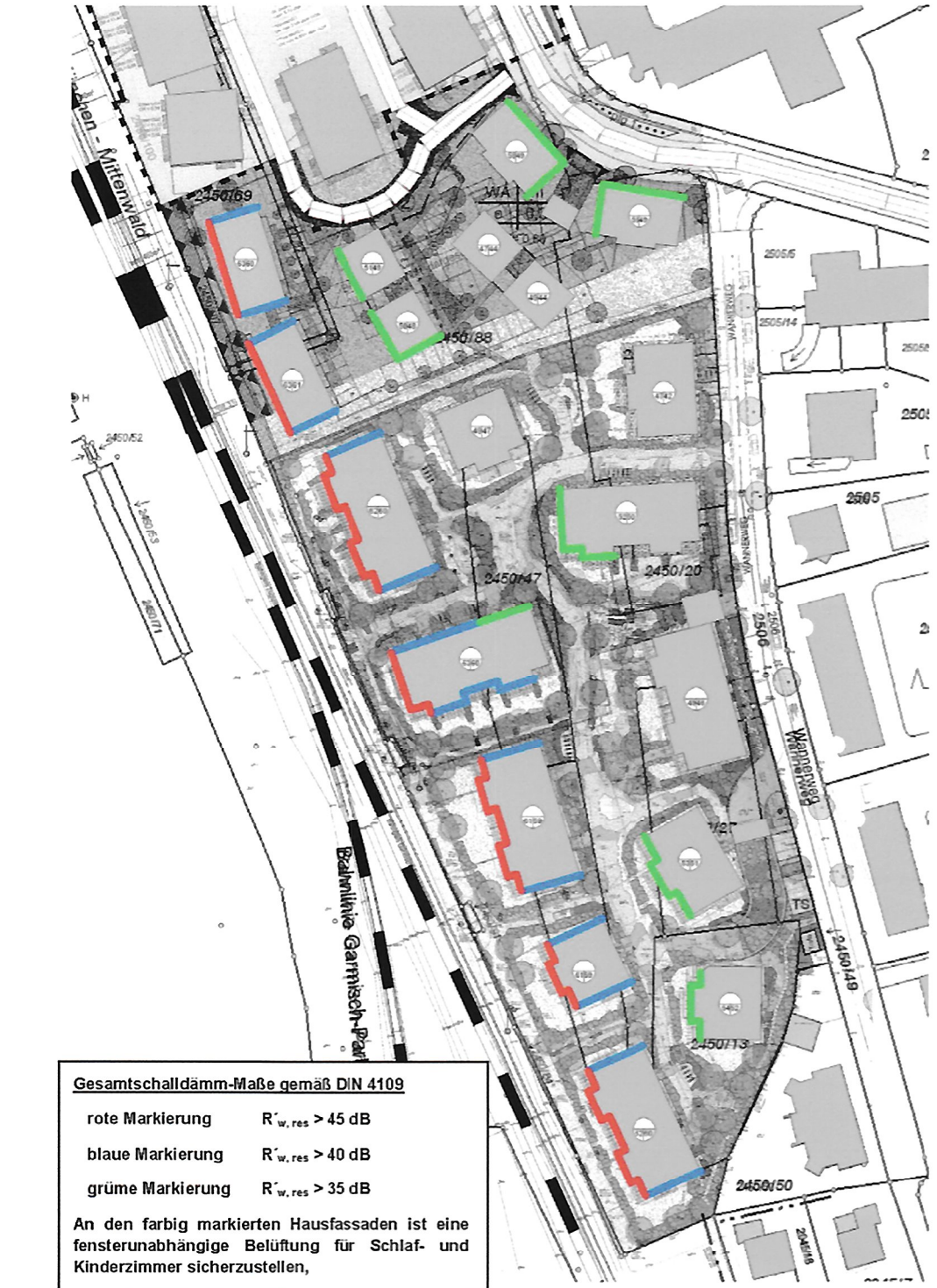
- rot markierte Fassaden  $R'_{w,res} > 45$  dB
- blau markierte Fassaden  $R'_{w,res} > 40$  dB
- grün markierte Fassaden  $R'_{w,res} > 35$  dB

Für Wohnräume an der Bahn zugewandten Seite, die nur während der Tageszeit genutzt werden (Wohnzimmer, Wohnküche etc.), können sich geringere Gesamtschalldämm-Maße ergeben. Die genauen Anforderungen sind im Zuge des Bauvollzugs unter Zugrundelegung der tatsächlichen Nutzung entsprechend anzupassen.

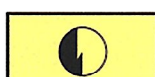
Für sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer an den farbig markierten Hausfassaden sind fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

- 2) Die Einhausungen der Tiefgaragen sind innenseitig schallabsorbierend (Schallabsorptionsgrad  $\alpha = 0,5$  bei 500 Hz) auszukleiden.

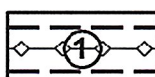
Anhang A zu Bericht Nr. 214134 / 14 vom 19.07.2018  
Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 / fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen



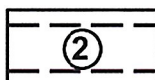
### 9. Sonstiges



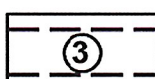
= Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität.



= Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch) Mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen zu belastende Fläche.



= Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Marktes Garmisch-Partenkirchen, den Gemeindewerken Garmisch-Partenkirchen, sowie der Anlieger zu belastende Fläche.

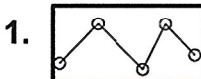


= Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

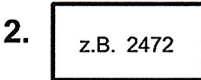


= Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

## B) HINWEISE



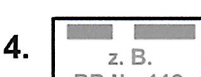
= bestehende Grundstücksgrenzen



= Flurstücksnummern



= vorhandene Haupt- und Nebengebäude



= angrenzende Bebauungspläne

5. Darstellung: Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen einheitlich folgendermaßen dargestellt:

| Art der Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------------|------------------------|
| Bauweise        | Grundflächenzahl       |

max. GFZ

6. Die örtlichen Bauvorschriften des Marktes Garmisch-Partenkirchen, z. B. Ortsgestaltungssatzung und sonstige Verordnungen z. B. Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

7. Immissionsschutz

Den Festsetzungen des Immissionsschutzes liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 214134/14 vom 19.07.2018 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. In der Untersuchung wurde die Verkehrsgeschallsbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Bahnlinie und der an das Plangebiet angrenzenden Straßen sowie die daraus resultierenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 ermittelt.

Das Überfahren von Regenrinnen sowie das Öffnen und Schließen von Rollläden, darf zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Schallemissionen führen.

Für gleisnahe Gebäude (Gebäude in einem Abstand kleiner als 50 m zum Gleiskörper) muss ein Erschütterungsgutachten ausgeführt werden. Hierzu muss mit einer geeigneten rechnerischen Modellierung überprüft werden, ob und in welcher Form sich eine elastische Gebäudelagerung bzw. Entkopplung im gleisnahen Bereich so ausführen lässt, dass die Anforderungen (bzw. Komfortvorstellungen) erreicht werden.

Im gleisabgewandten Bereich sind teilweise Eingriffe in die bauliche Ausführungsart des Gebäudes erforderlich, um den Schutz vor Erschütterungen gewährleisten zu können.

Die Auslegung der hier genannten Maßnahmen sollte individuell angepasst durch einen unabhängigen Baudynamiker erfolgen.

Ebenso ist die Überprüfung der Erforderlichkeit von technischen Maßnahmen zum Schutz vor sekundärem Luftschall gemäß VDI-Richtlinie 2719 erforderlich.

8. Sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht angewandt werden können, ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Markt Garmisch-Partenkirchen zu beantragen.

9. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens und aller Öffnungen wie Lichtschächte oder Tiefgarageneinfahrten ist 30 cm über das Geländeniveau anzuheben.

10. Zur fachlich korrekten Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der gleisbegleitenden Ruderalffuren (Kernlebensraum der Zauneidechse) ist jeweils eine ökologische Baubegleitung (Fachbüro bzw. Fachkraft mit einschlägigen Kenntnissen) beizuziehen.

Während der Bauausführung sind Maßnahmen zu treffen, die jeglicher Beeinträchtigung der zu schützenden Bereiche sicherstellen (z. B. Bauzaun).

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist darauf zu achten, dass keine Sperren, Gabionen, sonstige Hindernisse usw., die den Lebensraum beeinflussen, Verwendung finden.

Verschattung ist zu vermeiden.

Die zu schützenden gleisbegleitenden Randbereiche müssen schonend behandelt werden und dürfen im Hinblick auf ihre zuverlässige Sicherung und Erhaltung als Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse nicht für Ablagerungen von verschiedenen Materialien, auch nicht zeitweise z. B. für Schnee usw., genutzt werden.

11. Auf Glasfronten ist möglichst zu verzichten. Soweit Glasfronten unverzichtbar erscheinen, ist das Vogelschlagrisiko durch vorsorgliche Schutzmaßnahmen zu minimieren.

12. Auf die zulässige Grundfläche werden bauliche Anlagen, die vollständig unterhalb der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche liegen nicht angerechnet, sofern sie mit mindestens 60 cm Erreich überdeckt sind.

13. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 112 innerhalb des Geltungsbereiches des BP 112 Süd Ä I ersetzt.

# BEBAUUNGSPLAN NR. 112 Süd Ä I WESTLICH DER LAGERHAUSSTRASSE UND DES WANNERWEGES

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der öffentlichen Sitzung vom 27.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand 20.11.2017) einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans (Stand 20.11.2017) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 öffentlich ausgestellt.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der öffentlichen Sitzung vom 23.07.2018 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt.
5. Bezüglich des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans wurde eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB durchgeführt.
6. Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 15.10.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Garmisch-Partenkirchen, den **12. Nov. 2018**  
  
Dr. Sigrid Meierhofer, 1. Bürgermeisterin



7. Ausgefertigt  
Garmisch-Partenkirchen, den **14. Nov. 2018**  
  
Dr. Sigrid Meierhofer, 1. Bürgermeisterin



8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am **21. Nov. 2018** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Garmisch-Partenkirchen, den **22. Nov. 2018**  
  
Dr. Sigrid Meierhofer, 1. Bürgermeisterin



PLANFERTIGER  
MARKT GARMISCH-PARTENKIRCHEN  
BAUAMT - ORTSPLANUNG  
  
Jörg Hahn, Leiter Bauamt

Planfassung gemäß  
Beschluss vom 15.10.2018

M= 1: 1000

GEZ. VON: T. LIEB