

## BEBAUUNGSPLAN NR. 12 Ä II

Der Markt Garmisch-Partenkirchen erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) gemäß Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes. (Planteichenverordnung 1990 - PlanzVO 80)

### A) FESTSETZUNGEN

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

— = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 5, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA = allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

WB = besonderes Wohngebiet (gemäß § 4 a BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschafts, sonstige Gewerbebetriebe

Ausnahmeweise können zugelassen werden: - Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Mi = Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude mit  
- Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss,  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe unterhalb des 1. Obergeschosses,  
- Geschäfts- und Büronutzung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmeweise können zugelassen werden: - Wohngebäude, auch die, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen und sonstige Einzelhandelsbetriebe

Alle weiteren Nutzungen sind unzulässig.

■ = Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Bürgerbelange  
— = Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

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

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl oder die maximal zulässige Grundfläche und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl oder der Wandhöhe.

GRZ = Grundflächenzahl

GR = Grundfläche

GFZ = Geschossfläche

II = Vollgeschosse

WH = Wandhöhe

— = Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung (Vollgeschosse)

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

— = Baugrenze

Die Abstandsflächen sind entsprechend der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

— = Baulinie

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, ausgenommen im Vorgartenbereich (vgl. § 5 Abs. 8 Ortsgestaltungssatzung).

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

o = offene Bauweise

g = geschlossene Bauweise

a1 = abweichende Bauweise: Ein Bebauungsanteil mit einer GFZ bis zu 0,1 darf in erdgeschossiger Bauweise ohne Grenzbauzaun errichtet werden. Länge der Grenzbauzaun max. 8,00 m. Die zulässige Wandhöhe der Grenzbauzaun entspricht der von Grenzgaragen gemäß Art. 6 Abs. (9) 1. BayBO. Wird von der Grenzbauzaun kein Gebrauch gemacht, ist der gesetzliche Mindestabstand entsprechend Art. 6 BayBO einzuhalten.

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

— = Straßenverkehrsfläche

— = Straßenbegrenzungslinie

V = Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

P = Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

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

— = Geh-, Fahrt- und Leitungsfläche zugunsten der Allgemeinheit sowie Flur Nr. 68 und 71 zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

■ = Öffentliche Grünfläche

■ = Private Grünfläche

■ = Öffentliche Grünfläche Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

■ = zu erhaltender Baum, zu erhaltende Gehölzgruppe

— = Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB): kombinierte Schallschutzauslage begrenzt durch einen Wall im unteren Bereich und darüber eine Wand bepflanzt mit kriechendem und kletterndem Bewuchs

pfg 1 = Pflanzgebot 1, Hochstamm je 8 m, kugelige bis kegelförmige Krone

pfg 2 = Pflanzgebot 2, Hochstamm je 10 m, schmale und kegelförmige bis eiförmige Krone

pfg 3 = Pflanzgebot 3, durch Einfahrten unterbrochen, ein Hochstamm je Grundstück straßenbegleitend, schmale und kegelförmige bis eiförmige Krone

pfg 4 = Pflanzgebot 4, Spielplatz, 1 Hochstamm je 150 m² kegelförmige bis eiförmige Krone

Die Pflanzgebote im Bereich der privaten Flächen sind bei Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

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

Immissionsschutz am Gebäude zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen:  
Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen zur Minderung von Immissionen durch den Verkehrslärm der öffentlichen Straßen sowie des öffentlichen Parkplatzes Maßnahmen am Gebäude vorzusehen. Im Einzelnen handelt es sich hierbei z. B. um die Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern auf die dem Verkehrslärm abgewandte Seite, Verwendung von Außenbauteilen mit ausreichenden Schalldämm-Maßen nach DIN 4109, Errichtung von Wintergartenvorbauten, Einbau fensterunabhängiger Belüftungseinrichtungen usw.. Die konkreten erforderlichen Maßnahmen am Gebäude sind im Rahmen der jeweiligen Einzelbauplanung über ein Schallschutzauslagen nach § 26 BImSchG anerkannten Fachstellen ermittelten zu lassen.

Die Gebäude sind so zu gestalten, dass ruhbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite liegen. Durch Wintergartenvorbauten kann im Mischgebiet an der St.-Martinstraße, Alpstrasse und Klammstraße zusätzlich zur Immissionsminderung beigetragen werden.

Bei der Einzelbauplanung ist ein Schallschutzauslagen einer nach § 26 BImSchG anerkannten Fachstelle in Auftrag zu geben, in dem die Schallschutzmaßnahmen am Gebäude ermittelt werden.

### B) HINWEISE

1. ○ = Grundstücksgrenzen mit Flurnummer

2. — = vorhandene Haupt- und Nebengebäude

3. ■ (D) = Einzelbaudenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB, nachrichtliche Übernahme)

4. ■ = Denkmalensemble Umgriß (§ 9 Abs. 6 BauGB, nachrichtliche Übernahme)

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

Art der Nutzung	Geschosse/Wandhöhe
Grundfläche, -zahl	Geschossfläche

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.

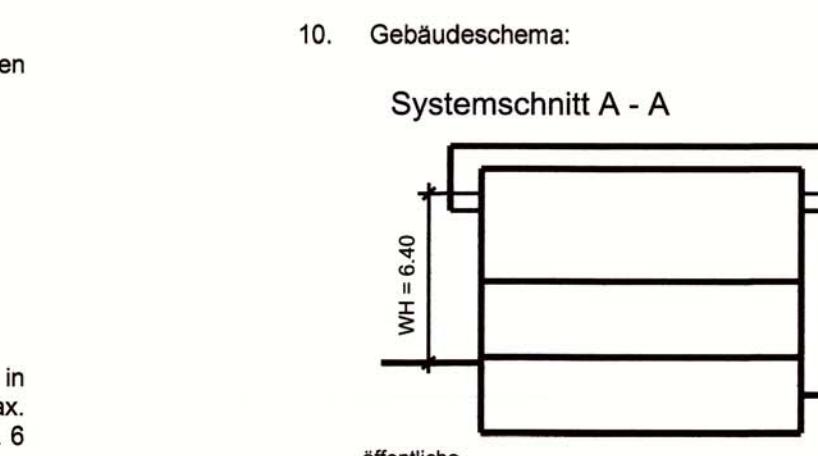
7. — = Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs rechtskräftiger

8. ○ = Baubestand

9. Zu erhaltende Bäume sind nach DIN 18920 vor Schäden durch Baumaßnahmen zu schützen.

10. Gebäudeschema:

System schnitt A - A



## BEBAUUNGSPLAN NR. 12 Ä II

an der Höllental-, Klamm-, St.-Martin- und Alpstrasse

**MARKT GARMISCH-PARTENKIRCHEN**  
RATHAUSPLATZ 1, 82467 GARMISCH-PARTENKIRCHEN, TEL. 08821 910-0, FAX 08821 910-900

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. ÄNDERUNGSBESCHLÜSS

AM 16.01.2012

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG VON 22.03.2013

BIS 03.05.2013

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG VON 08.07.2013

BIS 09.08.2013

4. SATZUNGSBESCHLÜSS

AM 08.10.2013

GARMISCH-PARTENKIRCHEN, DEN 22. März 2019

Dr. Sigrid Meierhofer

1. Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt,

GARMISCH-PARTENKIRCHEN, DEN 25. März 2019

Dr. Sigrid Meierhofer

1. Bürgermeisterin

6. ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

AM 06.04.2019

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÖFFENTLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS ZL. 213 UND 215 ZU JEDERHALB EINER STUNDE BEREITGEHALTEN. ÜBER DEN INHALT WIRD AUF VERLÄNGERUNG AUSKINFT ERTEILT. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT. AUF RECHTSFOLGEN DER § 44 ABS. 3 SÄTZE 1 UND 2, ABS. 4, §§ 214 UND 215 GGB WURDE HINGEWEISEN.

GARMISCH-PARTENKIRCHEN, DEN 08. April 2019

Dr. Sigrid Meierhofer

1. Bürgermeisterin

GEZ. VON

GEZ. AM

STAND

19.03.2019

PLANFERTIGER:

MARKT GARMISCH-PARTENKIRCHEN

BAUMIT

Umweltbericht: Logo grüne

Ralph Kulak

Landesforschungsanstalt Gmünd

Isartalstraße 784, 8208 Landshut