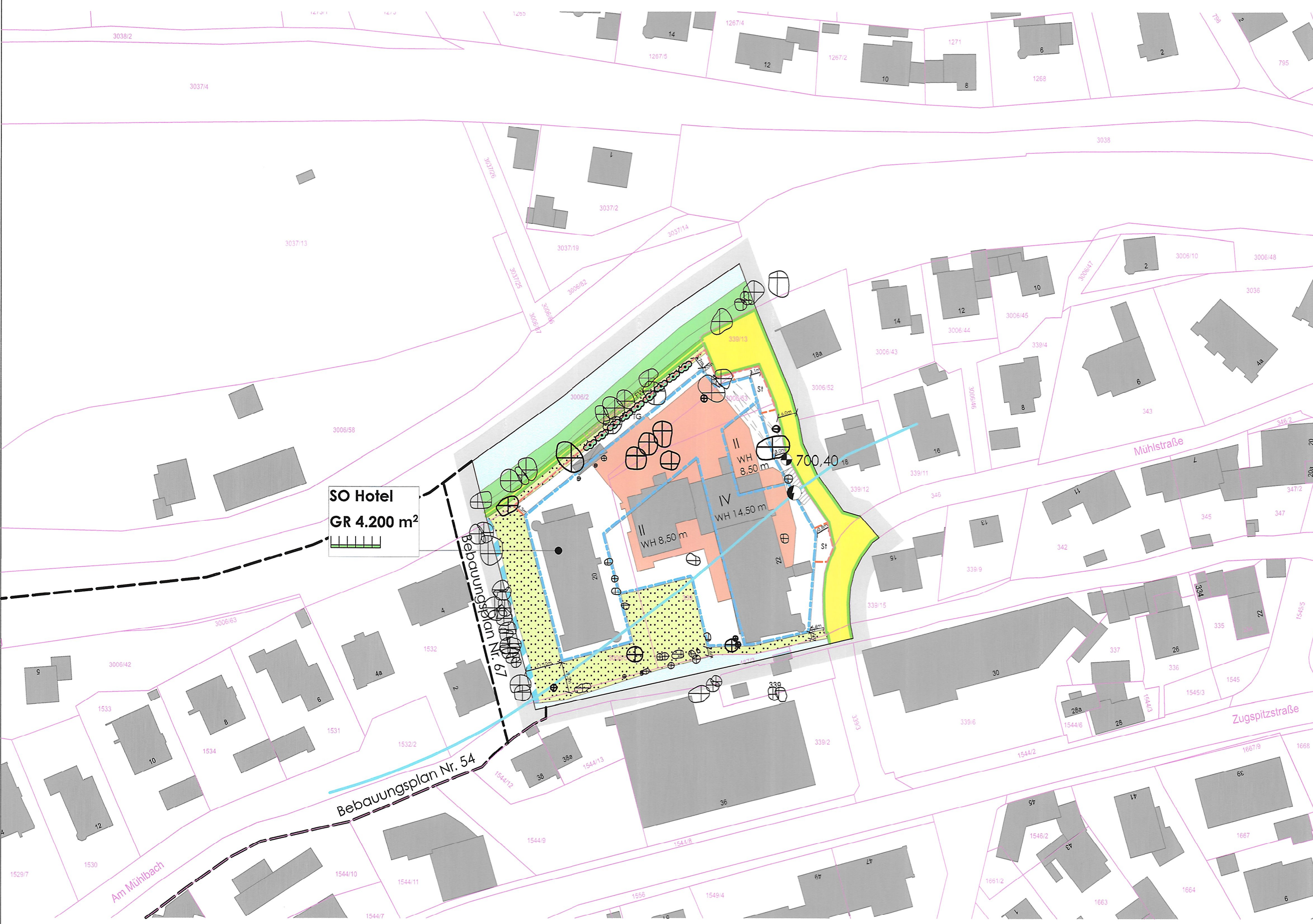


BEBAUUNGSPLAN



PRÄAMBEL

Der Markt Garmisch-Partenkirchen erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzonenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. **GELTUNGSBEREICH**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Hotel Sondergebiet "Hotel" gem. § 11 BauNVO

3. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 3.1. GR 4.200 m² zulässige Grundfläche im Baugebiet
- 3.2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
- 3.3. WH 8,50 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 8,50 m

4. **BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

4.1. Baugrenze

5. **VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 5.2. Straßenbegrenzungslinie

6. **GRÜNORDNUNG**
- 6.1. öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 6.2. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 6.3. Gehölze zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. **SONSTIGES**
- 7.1. Flächen zu begrünen und zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7.2. Dachbegrünung auf Flachdächern herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7.3. Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 7.4. Maßzahl, z.B. 3,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 7.5. Höhenbezugspunkt i. m. Ü. NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 7.6. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
St Stellplätze
TG Tiefgarage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
1. angrenzender Bebauungsplan
2. Gebäudebestand
3. Grundstücksgrenze
4. Flurstücksnummer, z.B. 3006/56
5. vorgeschlagene Form der Baukörper
6. 60m-Linie für Loisach
7. überdachte Rampe
8. vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
9. begrünte Flächen
10. Fußweg
11. Leerschuss zwischen Loisach und Mühlbach
12. ökologisch wertvoller Baumbestand gem. Relevanzprüfung zur saP (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
13. Fläche für Versorgungsanlage Trafostation

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)
- 1.1. Festgesetzt wird ein Sondergebiet „Hotel“ gem. § 11 BauNVO.
- 1.2. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotelbetriebes.
- 1.3. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung ist ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes zulässig, einschließlich der ihm dienenden Einrichtungen wie:
- Café
 - Restaurant
 - einem der Gesundheit dienenden Bereich
 - untergeordnete Sportanlagen im Gebäude (Hallenbad, Sauna, Fitnessbereich)
 - Personalwohnungen
- 1.4. Der Fortbestand des Beherbergungsbetriebes ist durch ständig wechselnde Belegung zu gewährleisten. Ausnahmsweise zulässig ist nicht zweckgebundenes Wohnen bis zu einem Anteil von höchstens 10% der Nutzungsfläche nach DIN 277.
2. **Baugrenzen, überbaubare Grundstücksgrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 2.2. Die Tiefgaragenrampe darf die festgesetzte Baugrenze um bis zu max. 3,60 m auf einer Länge von max. 12 m überschreiten.
- 2.3. Das Vordach im Eingangsbereich darf die festgesetzte Baugrenze um bis zu max. 1,60 m auf einer Länge von max. 5,50 m überschreiten.
3. **Höhenentwicklung**
(§ 16 Abs. 2 bis 4 und § 18 BauNVO)
- 3.1. Im SO Hotel bezieht sich die festgesetzte max. Wandhöhe auf die bestehende Geländeoberkante von 700,40 m ü. NN (unterer Bezugspunkt). Der obere Bezugspunkt der festgesetzten max. Wandhöhe wird durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder die Höhe des oberen Abschlusses der Wand bestimmt.
4. **Dachaufbauten und Dachgestaltung**
(§ 9 Abs. 4 i.V.m. Artikel 30 BayBO)
- 4.1. Mit Ausnahme von Solaranlagen sind nur solche Dachaufbauten zur Unterbringung technischer Anlagen, die der Nutzung der Gebäude dienen, bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig, gemessen von der Oberkante der realisierten Dachhaut (unterer Bezugspunkt) bis zur Oberkante des technischen Dachaufbaus (oberer Bezugspunkt). Dachaufbauten sind auf max. 30 % der gesamten Dachfläche zu beschränken, müssen um das Maß ihrer Höhe von der jeweiligen Gebäudekante zurücktreten und sind mit einem Sichtschutz zu versehen. Spiegelfeld Materialien dürfen weder für die Dachaufbauten noch den Sichtschutz verwendet werden. Dies gilt nicht für Solaranlagen.
- 4.2. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche/Terrassen oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen.
5. **Nebenanlagen**
(§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 5.1. Müllsammelbehälter sind in das Gebäude zu integrieren. Hiervon ausgenommen sind temporäre Müllstandorte.
6. **Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten**
- 6.1. Tiefgaragen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb des festgesetzten Bauraums und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- 6.2. Die Fußbodenoberkante des Einfahrtsbereiches der Tiefgaragenzufahrt sowie Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige unterirdische Öffnungen müssen min. 20 cm über der festgelegten HQ 100 Grenze von 700,42 m ü. NN liegen.
7. **Abstandsflächen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO)
- 7.1. Es wird die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
8. **Grünordnung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 8.1. Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gem. Pflanzliste E 6.2 nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 8.2. Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 8.3. Der Anteil an zu begründenden und zu beplantenden, nicht überbauten Flächen muss im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens 20 % der Gesamtfläche betragen.
- 8.4. Pro angefangene 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbäum 1. oder 2. Wuchsordnung gem. Pflanzliste E 6.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.5. Südlich des Loisachuferweges ist eine einreihige, geschnittene Hecke aus Laubgehölzen auf einer Länge von 40 m und mit einer Breite von 0,6 m herzustellen und zu erhalten.
- 8.6. Die gem. A 7.1 als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind als Rosen- oder Wiesenflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.7. Offene, ebenerdige Stellplätze, sofern nicht unterbaut, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen, wassergebundener Belag).
- 8.8. Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,0 m vorzusehen. Bei Pflanzung von mittelgroßen oder kleinen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 12 m² auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,8 m vorzusehen.
- 8.9. Tiefgaragen sind außerhalb von überbauten oder befestigten Bereichen mit mindestens 0,6 m durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.
9. **Schallschutz**
- 9.1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.
- 9.2. Stationäre Anlagen (z.B. Klima-, Küchen-, Lüftungsgeräte, Zu-/Abluftöffnungen) dürfen eine max. Schalleistung von L_{WA} = 75 dB(A) nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die schalltechnische Verträglichkeit mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches (Wohnnutzungen auf den Flurnummern 3006/52, 339/12, 339/15 und 1532) nachgewiesen werden kann, d.h. wenn der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird (z.B. bei Ausnutzung von Abschirmungen usw.).
- 9.3. Tiefgaragenzu- bzw. -ausfahrten sind einzuhausen. Die Innenwände der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von α_{0,05} ≥ 0,7 bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Überfahrbare Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten, zum Beispiel für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungs-technik entsprechend mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke o. Ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert (< 1 dB(A)) erhöhen.
10. **Aufschüttungen und Abgrabungen**
- 10.1. Südlich der südlichen Straßenbegrenzungslinie des Loisachuferweges sind auf einer Tiefe von 2 m Aufschüttungen bis max. 50 cm zulässig.

11. **Artenschutz**
- 11.1. Zur Verminderung von betriebsbedingten Störungen für Brutplätze, Quartiere, Jagdhabitats und Verbundlebensräumen von Fledermäusen und Brutvögeln sind UV-arme Leuchtmittel (LED-Leuchten oder Natriumdampflampen) sowie bei Neueinrichtung der Straßenbeleuchtung eine Beleuchtung mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zu verwenden. Auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich ist zu verzichten.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1. **Allgemeines**
- 1.1. Geltende Satzungen
Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, bleiben sonstige kommunale Satzungen unberührt (z.B. Entwässerungssatzung sowie Verordnung über den Schutz des Baumbestandes). Die Ortsgestaltungssatzung gilt nicht für Sondergebiete.
2. **Versickerung und Grundwasser**
- 2.1. Es gelten die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungverordnung (NWFreiv).
- 2.2. Sollten trotz des hohen Grundwasserflurabstandes Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht und auftriebsicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasserstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.
3. **Hochwasserschutz**
- 3.1. Für den Bereich des Überschwemmungsgebietes gelten die Anforderungen an Hochwasser angepasstes Bauen. Durch bauliche Maßnahmen darf keine Verschlechterung für den Nachbarn entstehen.
4. **Alllasten**
- 4.1. Auffälligkeiten des Bodens sind lt. Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BaySoDSchG anzuzeigen.
5. **Denkmalschutz**
- 5.1. Zur Wahrung denkmalpflegerischer Belange gelten Art. 8 Abs. 1-2 DöSchG.
6. **Grünordnung**
- 6.1. Die Regelungen der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP 4-Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege sind zu beachten.
- 6.2. Pflanzliste

Bäume 1. Wuchsordnung (Endwuchshöhe über 20 m, Mindeststammumfang 20-25 cm):

Acer platanoides i.S.	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus i.S.	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata i.S.	Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10-20 m, Mindeststammumfang 18-20 cm):

Acer campestre i.S.	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium i.S.	Vogel-Kirsche

Sträucher (Mindesthöhe 60-100 cm):

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7. **Artenschutz**
- 7.1. Baumfällungen sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September zulässig.
- 7.2. Im Falle einer Verfüllung des Leerschusses und/oder einer Rodung der westlich des Leerschusses gelegenen Ufergehölze, sind der Mühlbach und der Leerschuss durch einen Fachbiologen auf ein Vorkommen der Art Castor fiber (Biber) zu untersuchen. Die Kontrolle ist bestmöglich im Zeitraum zwischen November und April durchzuführen. Erst nach Abschluss der Kartierungen kann das weitere Vorgehen diskutiert werden.
- 7.3. Zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten vor Tötung, Verletzung und Schädigung ihrer Nester und Eier ist der Start des Vorhabens mit Dachabdeckung und Arbeiten am Dach und an der Fassade im Zeitraum zwischen 1. September und 20. Februar durchzuführen. Sind die o.g. Arbeiten erst nach dem 20. Februar möglich, sind die relevanten Teilbereiche mit einer Plane zuzuhängen.
- 7.4. Sollte es im Bereich der Ufergehölze entlang des Mühlbachs und westlich des Leerschusses zu Fällungen kommen, sind in Abhängigkeit vom Ausmaß der Fällungen oben genannte Gehölzstrukturen durch einen Fachbiologen auf ein Vorkommen prüfungsrelevanter Brutvögel zu kontrollieren. Die Kontrolle ist während der Aktivitätszeiten der Vögel (Februar bis Juni) durchzuführen. Erst nach Abschluss der Kartierungen kann das weitere Vorgehen diskutiert werden.
- 7.5. Ökologisch wertvoller Baumbestand gem. C.12 ist möglichst zu erhalten. Der Wurzelbereich der als ökologisch wertvoller Baumbestand gem. C.12 gekennzeichneten Bäume ist gem. dem Baum- und Biotopschutz nach DIN 18920 (VOB Teil C) zu schützen. Bei Fällung dieser Bäume sind Ersatzpflanzungen notwendig.
8. **Schallschutz**
- 8.1. Anlieferungen sowie Ver-/Entsorgungsfahrten für das Hotel sollen außerhalb des Nachtzeitrums (22:00-6:00 Uhr) erfolgen.
9. **DI-Normen**
- 9.1. Alle zitierten DI-Normen liegen der Bauverwaltung des Marktes Garmisch-Partenkirchen zur Einsicht bereit oder können bei Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Deutschen Patentamts hinterlegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 19.02.2018 sowie in der Sitzung vom 18.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 120 in der Fassung vom 13.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2018 bis 14.09.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 120 in der Fassung vom 13.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2018 bis 14.09.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 15.10.2018 die Behandlung der Stellungnahmen des Bebauungsplans Nr. 120 beschlossen.
5. Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 15.10.2018 den Bebauungsplan Nr. 120 in der Fassung vom 09.10.2018 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Garmisch-Partenkirchen, den 07. Nov. 2018

Fr. Dr. Sigrid Meierhofer - Erste Bürgermeisterin -

6. Ausgefertigt:
Garmisch-Partenkirchen, den 12. Nov. 2018

Fr. Dr. Sigrid Meierhofer - Erste Bürgermeisterin -

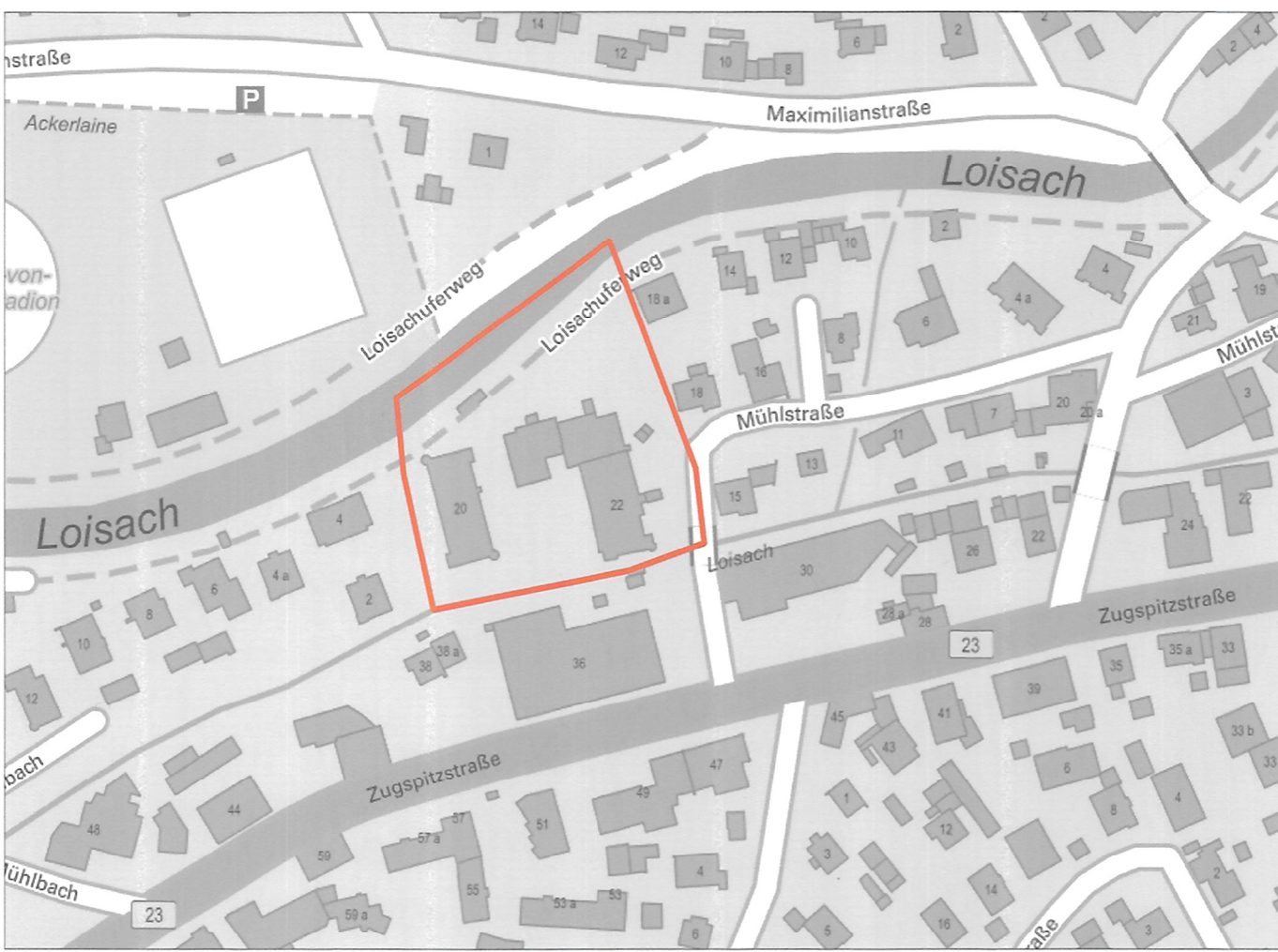
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 120 wurde am 17. Nov. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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 19. Nov. 2018

Fr. Dr. Sigrid Meierhofer - Erste Bürgermeisterin -



MARKT GARMISCH-PARTENKIRCHEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 120
"Hotel Obermühl"

Flurnummer 339, 339/13, 467/3 teilw., 3006/53, 3006/54, 3006/2 teilw., 346 teilw.

Handelnd	Datum
Entwurf	13.07.2018
Befürwortungsbeschluss	18.04.2018
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	14.08.2018 - 14.09.2018
Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB	15.10.2018
Stellungnahmen	09.10.2018
Satzungsbeschluss	15.10.2018

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

