

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. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

— = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO; Abs. 2 wird wie folgt erweitert:
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Abs. 3. Ausnahmsweise können zugelassen werden,
1. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe und
4. Geschäfts- und Bürogebäude

Gebäude, in denen die Wohnnutzung nicht dominiert, sind nur in einem 30 m tiefen Bereich ab Achenfeld- bzw. Olympiastraße zulässig.

WB = Besonderes Wohngebiet nach § 4 a Abs. 1, 2 und 4 BauNVO.
Abs. 3. Ausnahmsweise zulässig sind zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

••••• = Abgrenzung zulässiger Nutzungen im WA

••••• = Abgrenzung unterschiedlicher Geschößzahlen bzw. unterschiedliche Höhe der baulichen Anlagen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe.

GRZ = Grundflächenzahl 0,3

GFZ = Geschößflächenzahl 0,5

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

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m².

z.B. FH=9,7m = Maximale Firsthöhe
Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes im Schnittpunkt der Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nr. 2342 und 2341/2 Gemarkung Garmisch mit der Straßenbegrenzungslinie der Achenfeldstraße bzw. zwischen Fl.Nr. 2342/2 und 2341/5 Gemarkung Garmisch mit der Straßenbegrenzungslinie Olympiastraße.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinie festgesetzt.

— = Baugrenzen

— = Baulinie

5. Bauweise

o = offene Bauweise
Die Länge der Hauptgebäude darf höchstens 30 Meter betragen. Im übrigen gilt § 22 Abs. 2 BauNVO.
Die Abstandsflächen, auch zwischen Gebäuden und Gebäudeteilen, sind entsprechend der BayBO einzuhalten.

b = besondere Bauweise
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Wird hiervon kein Gebrauch gemacht, ist der gesetzliche Mindestabstand entsprechend Art. 6 und 7 Bayerische Bauordnung einzuhalten.
Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den Nachbargrundstücken sind die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

— = öffentliche Verkehrsfläche, einschl. der Fußwege

RV = Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigte Straße mit hohem Anteil an Flächen für den ruhenden Verkehr.

— = Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

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

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

▼ = Ein- und Ausfahrten von Garagen und Stellplätzen

8. Immissionsschutz

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

Auf Fl.Nr. 2447 sind zusätzlich Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen, die durch den Bahnbetrieb hervorgerufen werden, zu treffen.

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.

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

Um die Emissionen der St.-Martin-Straße und der Bahnlinie 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 Schallschutzgutachten näher zu bestimmen.

Auf Fl.Nr. 2447 ist zusätzlich der Nachweis des Erschütterungsschutzes zu erbringen.

9. Baugestaltung

←→ = Stellung der baulichen Anlagen

B) HINWEISE

1. — = bestehende Grundstücksgrenzen

2. — = Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen

3. z.B. 2503 = Flurstücksnummern

4. — = vorhandene Haupt- und Nebengebäude

5. BP NR. 48 = angrenzende Bebauungspläne

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

Allgemeines Wohngebiet bzw. Besonderes Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
offene bzw. besondere Bauweise	—

7. Die Rechtsnormen des Marktes Garmisch-Partenkirchen, wie Ortsgestaltungssatzung und Baumschutzverordnung sind zu beachten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Straßen- und Ortsbildes

● = zu erhaltende Bäume

Bei jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan zur bauaufsichtlichen Genehmigung vorzulegen.
Die nicht überbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit landschaftsge- rechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen (näheres siehe Ortsgestaltungssatzung).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS am 22.09.1994
2. VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.11.1994 bis 16.12.1994
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.05.1995 bis 30.06.1995 und vom 16.10.1995 bis 17.11.1995
4. SATZUNGSBESCHLUSS § 10 BauGB am 10.09.1996
5. PRÜFUNG DURCH DAS LANDRATSAMT GARMISCH-PARTENKIRCHEN § 11 BauGB Nr. SG 31-610/21 vom 05.12.1996
6. ORTSÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG § 12 BauGB am 16.01.1997

Garmisch-Partenkirchen, 16.12.1996

Neidlinger
1. Bürgermeister

6. ORTSÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG § 12 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zi. 65, 67 und 75 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Garmisch-Partenkirchen, 17.01.1997

Neidlinger
1. Bürgermeister

