

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. Betrieb 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 Geschosszahlen bzw. unterschiedliche Höhe der baulichen Anlagen

3. Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ = Grundflächenzahl 0,3

GFZ = Geschosshäufigkeit 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

- a = offene Bauweise
Die Länge der Hauptgebäude darf höchstens 30 Meter betragen. Im übrigen gilt § 22 Abs. 2 BauNVO.
Die Abstandsfächer, 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 hieron 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 Abstandsfächer entsprechend Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- = öffentliche Verkehrsfläche, einschl. der Fußwege
- = 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, Schallschutzwand mindestens der Schallschutzklasse III (VDI 2719) vorzusehen.

Auf Fl.Nr. 2447 sind zusätzlich Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen, die durch den Bahnbetrieb hervergerufen 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.

= 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 Schallschutztakten näher zu bestimmen.

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

am 22.09.1994

2. VORGEZOGENE BURGERBETEILIGUNG
§ 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. ORTSÜBLICHE BEKENNTMACHUNG
§ 12 BauGB

am 16.01.1997

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

Garmisch-Partenkirchen 17.01.1997

Neidlinger
Bürgermeister

Zulässige Nutzung sowie überbaubare Flächen im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen den Flurnummern 2341/5 u. 2342/2, Gemarkung Garmisch:

Auf Grundlage des Prozessvergleiches vom 07. Mai 1999 sind nur Nebengebäude bzw. Garagen innerhalb der Abstandsfächer zwischen den Hauptgebäuden zulässig. Die überbaubaren Flächen sind wie im nebenstehenden Lageplan dargestellt konkretisiert.

Garmisch-Partenkirchen im Juli 1999

