

## 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. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubare Fläche.

GRZ = Grundflächenzahl z.B. 0,3  
GFZ = Geschosflächenzahl z.B. 0,5  
Z = Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) z.B. II

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m<sup>2</sup>.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

— = Baugrenzen

### 5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen, auch zwischen Gebäuden und Gebäudeteilen, sind entsprechend der BayBO einzuhalten.

### 6. Bauweise

a = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
Die Abstandsflächen, auch zwischen Gebäuden und Gebäudeteilen, sind entsprechend der BayBO einzuhalten.  
b = ein Bauabschnitt mit einer GFZ bis zu 0,1 darf in erdgeschossiger Bauweise ohne Grenzabstand errichtet werden. Länge der Grenzbebauung max. 8,00 m. Die zulässige Wandhöhe der Grenzbebauung entspricht der von Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 4 Satz 1 BayBO.  
Wird von der Grenzbebauung kein Gebrauch gemacht, ist der gesetzliche Mindestabstand entsprechend Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.

△ = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Die Länge der Gebäude in Hauptfächrichtung darf höchstens 25,0 m betragen.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig.

### 7. Öffentliche Verkehrsflächen

■ = öffentliche Verkehrsfläche, einschl. der Fußwege  
■ = Verkehrsgrün  
■ = Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Zweckbestimmung:  
■ = Verkehrsberuhigte Straße  
■ = Fußweg  
— = Straßenbegrenzungslinie

### 8. Garagen und Stellplätze

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

Bei Stellplätzen die Gewerbetätigkeiten zugeordnet sind, kann ausnahmsweise auf die Einhaltung der Abstandsflächen von 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet werden.

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

### 9. 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-Straße, Schallschutzfenster mind. der Schallschutzklasse III (VDI 2719) vorzusehen.

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 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.

### 10. Baugestaltung

↔ = Stellung der baulichen Anlagen

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

■ = öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

### 12. Flächen für die Ver- und Entsorgung

■ = zu pflanzende Bäume (Pflanzliste gemäß Ortsgestaltungssatzung)  
■ = Fläche zum Aufstellen von Wertstoff-Sammelbehältern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
■ = Fläche für Trafostation

### 13. Sonstiges

Die Bebauungspläne Nr. 26 und Nr. 40 gelten weiter, soweit sie außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen. Alle bestehenden Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches verlieren mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ihre Gültigkeit.

## B) HINWEISE

- = bestehende Grundstücksgrenzen
- = Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
- z.B. 1773 = Flurstücksnummern
- = vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- BP NR. 40 = angrenzende Bebauungspläne
- Doppelhaushälften müssen gleichzeitig errichtet und einheitlich gestaltet sein.

7. Darstellung im Bebauungsplan sind die Festsetzungen einheitlich folgendermaßen dargestellt:

Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
offene bzw. besondere Bauweisen	Einzel- und Doppelhäuser
	max. Gebäudelänge

- Die Rechtsnormen des Marktes Garmisch-Partenkirchen, wie Ortsgestaltungssatzung und Baumschutzverordnung sind zu beachten.
- 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 landschaftsgeordneten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen (näheres siehe Ortsgestaltungssatzung).

## VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS am 27.04.1995
- VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.06.1995 bis 26.07.1995  
vom 18.06.1998 bis 17.07.1998
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.04.1999 bis 28.05.1999
- SATZUNGSBESCHLUSS § 10 Abs. 1 BauGB am 18.11.1999
- ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.1999

Garmisch-Partenkirchen, 29.11.1999

Neidinger  
1. Bürgermeister



Garmisch-Partenkirchen, 01.01.2000

Neidinger  
1. Bürgermeister



MARKT  
GARMISCH - PARTENKIRCHEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 78  
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN RIESSERKOPF-, ALPSPIZ-,  
ST-MARTIN- UND VON-KOBELL-STRASSE  
GEMARKUNG GARMISCH

PLANFERTIGER:  
Markt Garmisch-Partenkirchen, den 08.05.1998  
Bauamt GEA  
i.A. GEA  
Lieb