

## **Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 Ä II an der Höllental-, Klamm-, St.-Martin- und Alspitzstraße**

---

entsprechend § 2a BauGB

Die 2. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 12 wurde am 16.01.2012 vom Bauausschuss beschlossen.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 mit Begründung und Umweltbericht lag nach § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit öffentlich aus. Gleichzeitig wurden nach § 4 (1) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. (02.04. - 03.05.2013)

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erfolgt vom 08.07. bis zum 09.08.2013. Dem geht eine Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit am 10.06.2013 im Bau- und Umweltausschuss des Marktes Garmisch-Partenkirchen voraus. Der Entwurf wurde entsprechend überarbeitet.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte am 08.10.2013.

In der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule, Grünfläche und Parken dargestellt. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 behandelt. Die Zweckbestimmungen der Fläche für Gemeinbedarf erweitern sich durch die Planung (Schule und Bürgerbelange), die Flächen verschieben sich und ändern ihre Größenverhältnisse erkennbar. Daher ist parallel zum Bauleitplanverfahren die 20. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

## **Kurzübersicht:**

---

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
  - 2. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans**
  - 3. Ziele und Auswirkungen**
    - 3.1. Verkehrskonzept, Erschließung**
    - 3.2. Art und Maß der Nutzung – Bauweise**
    - 3.3 Grünordnung**
  - 4. Zusammenfassung und Schlussfolgerung**
  - 5. Abwägung der Umweltbelange**
- Anlagen**

# **1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet, das von der Höllental-, Klamm-, Lüß- und Alpspitzstraße umgrenzt wird. Ein Abschnitt der St.-Martin-Straße zwischen den Hausnummern 13 und 40 ist Teil der Bebauungsplanänderung.

Der Umgriff des Bebauungsplans 12 wird für die 2. Änderung im Wesentlichen erweitert um die Flur-Nrn. 1746/6, 1746/2, 1746/7, 1746/8, 2324/1 Gemarkung Garmisch und Teile der Verkehrsfläche Klammstraße.

## **2. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans**

---

Der Bauausschuss und Umweltausschuss beschloss am 16.01.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12. Der Markt Garmisch-Partenkirchen strebt mit der Änderung eine zusätzliche Bereitstellung von Wohnbauflächen im zentralen Ortsbereich an und in den benachbarten Flächen teilweise eine geringe Nachverdichtung. Ergebnisse aus einer schalltechnischen Untersuchung wurden in der Planung berücksichtigt. Nicht zu vergessen ist die Sicherung des Schulstandortes mit Erweiterungsmöglichkeit desselben. Die Zweckbestimmung wird durch die Berücksichtigung von Flächen für Bürgerbelange ergänzt. Weiterhin ist die Bereitstellung eines zentralen Kinderspielplatzes zu sichern. Die Krankenhausstraße soll nicht zur verkehrstechnischen Erschließung herangezogen und gleichzeitig die Höllentalstraße nicht zusätzlich belastet werden.

Bereits im Frühjahr 2011 wurde für den zentralen Bereich des Umgriffs ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. Aus dem Ergebnis flossen Erkenntnisse in die vorliegenden Überlegungen zur Bauleitplanung ein.

## **3. Ziele und Auswirkungen**

---

### **3.1. Verkehrskonzept, Erschließung**

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Höllental-, Klamm-, Lüß- und Alpspitzstraße. Die St.-Martin-Straße durchschneidet das Gebiet südlich der Mitte von Ost nach West.

Die Verkehrssituation auf den Hauptverkehrsstraßen im Ortszentrum ist dokumentiert in einer Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Lang + Burghardt aus dem Jahr 2005 (siehe Anlage). Am stärksten frequentiert ist im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 Ä II die St.-Martin-Straße als wichtige Ortsstraße. Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten sollten so weit wie möglich auf die Straßenkreuzungen beschränkt bleiben oder gebündelt werden, um den Verkehrsfluss nicht zu behindern.

Die Gartenstraße, die von der St.-Martin-Straße abzweigt, soll möglichst wenig neuen Verkehr aufnehmen, der auch die Höllentalstraße belasten würde. Das ist nicht gewünscht. Daher wird an der St.-Martin-Straße ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Die Abwicklung des Schülerbring- und -holverkehrs der Grundschule an der Krankenhausstraße ist u.a. auch auf dem Parkplatz vorgesehen. Bei Erweiterung der Schule oder einer Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf für Bürgerbelange ist die Einbeziehung des Parkplatzes geplant.

Die Höllentalstraße im Bereich Klammstraße/ Schmidstraße ist aus erschließungsrechtlicher Sicht bereits hergestellt. Bei einer Erneuerung müssten Ausbaubeiträge erhoben werden. Der Grundgedanke ist, dass die Erscheinung des Straßenraumes sich in das vorhandene historische Ortsbild (Teil des Denkmalensembles „Klammstraße“) einfügen soll. Der Straßenabschnitt soll mit möglichst wenig Verkehr belastet werden.

Dem an die Grundschule angrenzenden Kinderspielplatz wird eine auf 4 m Breite begrenzte mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) in Form einer Dienstbarkeitsfläche angegliedert.

Der Teilabschnitt Klammstraße von der Höllentalstraße bis zur St.-Martin-Straße ist ebenfalls hergestellt und dient nicht dem innerörtlichen Verkehr im Sinne des Erschließungsrechts. Ein dem Verkehrsaufkommen angepasster Rückbau mit der Betonung einer Freizeitachse für den Fußgänger, Radverkehr und sonstigen alternativen Fortbewegungsmittel (z.B. Segway) in Richtung der geplanten touristischen Sonderzone wird ins Auge gefasst. Nicht benötigte Flächen können den anliegenden privaten Grundstückseigentümern angeboten oder für Grünflächen genutzt werden.

Die Alpspitzstraße wurde von 2006 bis 2008 erneuert. Auch die Lüßstraße ist in einem erneuerten Zustand. Hier ändert sich durch die Bauleitplanung hinsichtlich des Straßenraumes nichts.

Der Verkehrsberuhigte Bereich Krankenhausstraße wird erstmalig hergestellt, was eine Umlegung der Kosten von 90 % auf die Anlieger nach der Erschließungskostenbeitragssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen bedeutet. Die PKW-Nutzung in diesem Bereich soll auf Ausnahmefälle beschränkt sein. Fußgänger und Fahrradfahrer sollen den Bereich uneingeschränkt nutzen können. Eine Achse vom Parkplatz mit Sichtverbindung zur Garmischer Pfarrkirche St.-Martin hin zur Fußgängerzone ist der aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb resultierende Leitgedanke für diese öffentliche Fläche, die auch für kleinere nicht störende Freiluftveranstaltung einen passenden Rahmen bieten kann.

### **3.2. Art und Maß der Nutzung – Bauweise**

Im gesamten Umgriff nimmt die Wohnnutzung den größten Raum ein. Alle Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Laufe der Entwurfserstellung und Fertigstellung des Umweltberichtes wurde bei einer Rücksprache mit Vertretern der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Garmisch-

Partenkirchen klar, dass in allen Bereichen des Umgriffs nach Berücksichtigung des Schalltechnischen Gutachtens eine Festsetzung „reines Wohngebiet“ nicht möglich ist.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude und zur Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Das Maß der Nutzung erhöht sich von der Lützstraße zur St.-Martin-Straße gestaffelt: eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 bei II Vollgeschossen in der Lützstraße und eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 bei II Vollgeschossen südlich der St.-Martin-Straße. Das bedeutet im vom BP 3 Ä II nicht berührten Bereich eine Erhöhung der GRZ um 0,1 aus Gründen der Gleichbehandlung. Aus schalltechnischen Gründen darf entlang der St.-Martin-Straße ein Bebauungsanteil mit einer GFZ bis zu 0,1 in erdgeschossiger Bauweise ohne Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der seitlichen Grenzbebauung wird auf max. 8,00 m begrenzt und die zulässige Wandhöhe entspricht der von Grenzgaragen gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 1. BayBO. Wird von der Grenzbebauung kein Gebrauch gemacht, ist der gesetzliche Mindestabstand entsprechend Art. 6 BayBO einzuhalten.

Das im nördlichen Teil des Gevierts Alspitz-, Höllental-, Garten- und St.-Martinstraße-Straße festgesetzte Allgemeine Wohngebiet soll den Bestand durch eine GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,5 sichern und eine geringe Nachverdichtung ermöglichen.

Das Baufenster des allgemeinen Wohngebiets an der Ecke Garten- / Höllentalstraße passt sich an das eben beschriebene an. Einziger Ausreißer ist das Einzelbaudenkmal Höllentalstraße 15. Hier wird der historische Umgriff durch Baulinien festgesetzt. Der nähere Umgriff des Einzelbaudenkmals, ein parkähnlicher Garten, ist für das Gebäude von großer Bedeutung und wird von einer Neubebauung frei gehalten.

Hin zur Krankenhausstraße und nach Süden werden in diesem Wohngebiet eine Grundfläche von 2100 m<sup>2</sup> und zwei Vollgeschosse festgesetzt. Anhand eines Schemaschnittes in den Hinweisen wird die Anordnung der Geschosse zum anliegenden Gelände näher erörtert. Der Innenhof liegt danach 1,2 m tiefer als die öffentlichen Verkehrsflächen. Der Vorgartenbereich wurde entlang der Garten- und der Höllentalstraße auf 3 m reduziert. Ein großzügiges Baufenster in U-Form umschließt eine private Grünfläche, unter der eine Tiefgarage mit ausreichender Überdeckung angeordnet werden kann.

Das Gebiet in zweiter Reihe hinter der Ecke Klamm- / St.-Martin-Straße ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit II Vollgeschossen und einer GRZ von 0,25 und einer GFR von 0,5 passt es sich den vorgenannten an der Höllentalstraße an.

Im besonderen Wohngebiet findet der betroffene Teil des Denkmalensembles „Klammstraße“ seine Würdigung in dem hier die bestehenden Grundrissumgriffe der Gebäude genau festgesetzt werden. Durch die erforderliche Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde je nach Status des Gebäudes sind weitere Details im Verfahren zu klären. Es sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe regelmäßig zulässig. Das bestehende Wohnen soll durch andere

zulässige Nutzungen nicht zurückgedrängt werden. Ausnahmsweise können Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Entlang der St.-Martin-Straße und ein Teilstück entlang der Klammstraße wird ein Mischgebiet festgesetzt. In der Klammstraße wird der Anschluss an das Denkmal-Ensemble von 3 auf 2 Vollgeschosse reduziert. Vor 30 Jahren, als der rechtskräftige Flächennutzungsplan ausgearbeitet wurde, wurde hier von einer Wohnnutzung ausgegangen. Allerdings ist jetzt der tatsächliche Zustand zu reflektieren. Angrenzende Bereiche der Klammstraße in Richtung Fußgängerzone weisen die Nutzung eines Mischgebietes auf.

Gerade an der St.-Martin-Straße ist das Erdgeschoss aufgrund des Verkehrsaufkommens und dem daraus resultierendem Verkehrslärm gerade zu Wohnzwecken nur eingeschränkt nutzbar. Deshalb wird für das Mischgebiet festgesetzt, dass nur Gebäude zulässig sind, die ab dem 1. Obergeschoss eine Wohnnutzung vorsehen. Weiter sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Wohngebäude und sonstige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Alle weiteren Nutzungen sind unzulässig.

An der Ecke Klamm-/ St.-Martin-Straße sind im Mischgebiet III Vollgeschosse zulässig. Die GRZ liegt bei 0,3 und die GFZ bei 0,7. Im Bereich zwischen Krankenhaus- und Gartenstraße wird im Mischgebiet eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe orientiert sich an dem Gebäudebestand St.-Martin-Straße 26, der erhalten werden soll und mit Baulinien festgesetzt ist. Um es in eine funktionierende Nutzung zu integrieren ist ein fast traufhoher Anschluss zum östlich möglichen Neubau vorgesehen, der aber auch dem besonderen Charakter des Gebäudes Rechnung trägt, in dem die Traufen des Anbaus unter denen des historischen Gebäudes bleibt. Die Firsthöhen sollten auch unter der des Altbaus liegen. Der hoch liegende Erdgeschossfußboden im Bestand gibt die Anschlusshöhen vor, um einen vernünftigen Arbeitsablauf möglich zu machen. Im nördlichen Bereich dieses Mischgebietabschnittes ist Raum für ein eingeschossiges Gebäude z.B. für eine Anlieferung und Lagerung. Zwischen Garten- und Alpspitzstraße sind im Mischgebiet maximal II Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 möglich.

Die Baukörper im Mischgebiet wirken sich deutlich schallmindernd auf die dahinter liegenden Wohnbereiche aus. Alle Gebäude im Mischgebiet sind so zu gestalten, dass ruhebedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite liegen. Auch Wintergartenvorbauten zur Straßenseite sind möglich als bauliche Schallschutzmaßnahme.

Mehr Flexibilität der Baukörper auf Grund von festgesetzten Baulinien und den daraus resultierenden Baufenstern bieten einen Vorteil für die Eigentümer im Vergleich zur bisherigen Bauleitplanung.

Zentral wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Bürgerbelange festgesetzt. Bisher waren die Zweckbestimmungen Schule und Kindergarten aufgeführt. Da der Betreiber des Integrationskindergartens in diesem

Jahr einen Neubau an der Dompfaffstraße fertigstellt, werden die hierfür genutzten Räumlichkeiten überflüssig. Die übrigen Einrichtungen der Kinder-, Jugend- und Erwachsenenhilfe sind bereits seit Jahren umgezogen. Die verkleinerte Gemeinbedarfsfläche ermöglicht eine Schulerweiterung zur Zweizügigkeit. Entsteht weiterer Bedarf an Flächen für Bürgerbelange, so ist hier die Möglichkeit geschaffen. Die bisher vorgesehene Größe der Fläche wird nach ausführlichen Überlegungen nicht mehr benötigt.

Zusätzlich wird ein Kleinkinderspielplatz für Kinder bis 14 Jahren gleich neben der Schule festgesetzt, einesteiis um Synergien von Schule und Spielplatz zu nutzen und anderenteils um einen passenden Übergang zum Denkmalensemblebereich zu schaffen. Die Größe wird auf 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **3.3 Grünordnung**

Der Landschaftsplan wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans integriert, wie auch die Grünordnung in die hier vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 des Marktes Garmisch-Partenkirchen.

Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote, eine bepflanzte Schallschutzmaßnahme um den Parkplatz und zu erhaltender Baumbestand werden festgesetzt. Der zu erhaltende Baumbestand wurde zur Auslegung nach § 3(2) / 4 (2) BauGB um 7 Bäume im Bereich des jetzigen Fusswegs von der St.-Martin-Straße zur Krankenhausstraße und um zwei Großbäume westlich dieser Fläche erweitert. Der Eingriff in den bestehenden Baumbestand wird dadurch abgemildert und der durchgrünte Eindruck zumindest von der St. Martin Straße bleibt teilweise erhalten. Einige der Bäume befinden sich auf einer zukünftigen öffentlichen Grünfläche, einige auf privatem Grund. Die bepflanzte Schallschutzmaßnahme soll mit Anschluss an den Neubau weitergeführt werden.

Detailliertere Beschreibungen können dem beiliegenden Umweltbericht entnommen werden.

## **4. Zusammenfassung und Schlussfolgerung**

---

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in der 2. Änderungsplanung des Bebauungsplans Nr. 12 die fortgeschriebenen Ziele der Ortsentwicklung innerhalb des Plangebietes Berücksichtigung finden.

## **5. Abwägung der Umweltbelange**

---

Aus dem beiliegenden Umweltbericht ergibt sich ein Flächen-Ausgleichsbedarf, der nicht vor Ort erfüllt werden kann. Da der Ausgleichsbedarf mit 15.545,5 m<sup>2</sup> recht umfangreich ist, setzt sich dieser aus insgesamt drei Flächen/ Maßnahmen

zusammen, die den Ausgleichsbedarf in Summe erfüllten (vgl. entsprechende Ergänzung und Anlagen zum Umweltbericht):

1. Vereinbarung mit dem Landkreis Garmisch-Partenkirchen über den Ausgleich des dort vorhandenen Flächenpools
2. Fläche im Eigentum des Marktes Garmisch-Partenkirchen; angrenzend an das nördliche Ufer des Pflegersees, Flurnummern 3054/3 und 3954/2 Gemarkung Garmisch.
3. „Kälberalm“; gepachtete Fläche im Eigentum der Bayerischen Staatsforsten (BaySF) am Zeileck/Wank, Flurnummer 2696 Gem. Partenkirchen

**Anlagen:**

BP 12

BP 3 Ä II

BP 73

BP 78

Umweltbericht

Ergänzung Umweltbericht



Schalltechnische Untersuchung Verkehrsuntersuchung

Altlastenerkundung der Firma A & HTec vom 24.05.2007



Der Markt Garmisch-Partenkirchen erläßt auf Grund des 9. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), Art. 33 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.1.1952 (BayRS I S. 461), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl. S. 179), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) diesen Bebauungsplan als

## A) FESTSETZUNGEN

4. Allfälliges Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.  
Tankstellen sind nicht zulässig.
2. Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. \*
3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) können ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen, einschließlich der Flächen für Garagen, Abstandsflächen ergeben, die geringer sind, als Art. 6 und 7 BayBO verlangen (bestehende Gebäude auf FlNr. 58 bzw. 65), werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.  
Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen - Flächen für Garagen - sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder bei Nichteinhaltung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.
5. Garagen dürfen außer in den hierfür festgesetzten Flächen auch in den sonstigen ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden. Soweit keine überbaubare Flächen für Garagen festgesetzt sind, können Garagen auf dem Baugrundstück außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Tiefe der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken muß mindestens 3,00 m sein.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme Ziff. 7 nur Einzelhäuser zulässig.  
Mindestgrundstücksgröße = 900 qm  
maximale Gebäudelänge = 18,00 m
7.  = nur Hausgruppen zulässig.
8. Baugrundstücke, für die Hausgruppen festgesetzt sind, dürfen nur so geteilt werden, daß die entstehenden Einzelgrundstücke mindestens 250 qm groß sind.
9.  Grenze des Geltungsbereiches
10. Die Gemeindeverordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Vorpärten in dem Markt Garisch-Partenkirchen vom 23.9.1966 ist Inhalt dieses Bebauungsplanes.

In diesem Verfahren  
unverändert bestehen-      festzusetzende      aufzuhebende  
bleibende

Straßen- u. Grün-

-flächenben

## Baugrenze

- Baulinie

Ga

Flächen für Garagen

öffentliche Verkehrsflächen

Baugrundstücke für Gemeinbedarf

Laugha

Schule

Kindergarten

einzuhaltende Firstrichtung

Erd- und 1 Obergeschoß

Erd- und 2 Obergeschosse

Dachform: Satteldach Dachneigung:  $20^{\circ} - 25^{\circ}$




Sockelhöhe: maximal + 0,45 m

Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,40

Die Geschößzahlen sind zwingend festgesetzt

† 12 † Breite der Straßen, Wege und Vorgartenflächen

## B) HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze  
vorgesichlagene Teilung der Grundstücke  
Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen  
Flurstück-Nummern
- 1234.
-  vorhandene Wohngebäude (vermessen)  
 vorhandene Wohngebäude (Nicht vermessen)  
 vorhandene Nebengebäude

Der Marktgemeinderat Garmisch-Partenkirchen hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung vom 28.9.1967 als Satzungsbeschluss (§ 10 BBauG).

Garmisch-Partenkirchen, 9. 11.

(Schumpff)  
1. Bürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat mit Entschliessung vom -5. APR. 1960  
Nr. II/2g-IV B 7-15500 ee 37 diesen Beschlussesplan genehmigt.

Garmisch-Partenkirchen 17 APR 1951

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan samt Begründung hat im Rathaus vom 24. APR. 1968 bis 15. MAI 1968 aufgelegt. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich am 24. APR. 1968 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 ~~BERG~~ rechtsverbindlich.

Garmisch-Partenkirchen. 20 MA

(Schumppe)  
Bürgermeister

MARKT  
GARMISCH-PARTENKIRCHEN  
BEBAUUNGSPLAN - NR. 12

GEMARKUNG GARMISCH



Weilheim, 21. Dezember 1964

Vermessungsamt

kind

Planfertiger:  
Markt Garmisch-Partenkirchen  
Gemeindebauamt, 17. 3. 1966  
geändert: 8. 6. 1966

i. A.

Aufstellung - Änderung  
 genehmigt mit KE vom 14.6.8  
 Nr. II 6g-IV B7-15500 cc 37.  
 Rendite von Oberhaverle

*Hum*



Der Markt Garmisch-Partenkirchen erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Verfassung (BayVerf), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVB1. S. 161) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

## A) FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

— = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO  
Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  3. Anlagen für Verwaltungen

### 3. Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ = Grundflächenzahl z.B. 0,3

GFZ = Geschossflächenzahl z.B. 0,5

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

• • • = Abgrenzung zwischen offener und geschlossener Bauweise

Mindestgrundstücksgröße = 500 m<sup>2</sup>

Um einer Gefährdung bei Hochwasserführung des Laimgraben vorzubeugen, wird im Bereich der angrenzenden Grundstücke bei Neu- und Umbauten die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses sowie die Höhe der Tiefgaragen-einfahrten 0,30 m über Gehsteigniveau festgesetzt (vgl. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 23.10.1969).

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt.

— = Baugrenzen

— = Baulinien

### 5. Abstandsflächen

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

### 6. Bauweise:

o = Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

g = Geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO

b1 = Ein Bebauungsanteil mit einer GFZ bis zu 0,1 darf nur in erdgeschossiger Bauweise ohne Grenzabstand errichtet werden. Länge der Grenzbebauung max. 8,00 m.

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

H = Hausgruppe

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig.

### 7. Öffentliche Verkehrsflächen

— = öffentliche Verkehrsfläche, einschl. der Fußwege

— = öffentliche Grünfläche

— = Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie

### 8. Garagen und Stellplätze

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

Zu Straßenverkehrsflächen ist eine Abstandsfläche von mindestens 5,50 m einzuhalten.

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

▼ = Ein- und Ausfahrten von Garagen und Stellplätzen

### 9. Baugestaltung

Die örtliche Bauvorschrift und die Baumschutzverordnung des Marktes Garmisch-Partenkirchen sind Inhalt dieses Bebauungsplanes.

→ = Hauptfahrrichtung

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

● = zu pflanzende Bäume

● = 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 landschaftsgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

Es soll je 100 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum mit 20 cm Stammumfang oder 1 Strauch mit 2,50 m Höhe gepflanzt werden.  
Es sind folgende landschaftsgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden:

Feldahorn (Acer campestre)	Rotfichte (Picea abies)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Föhre (Pinus sylvestris)
Grauerle (Alnus incana)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Sandbirke (Betula pendula)	Steinweiden (Prunus mahaleb)
Weißbuche (Carpinus betulus)	Prunus padus (Prunus padus)
Häselnuß (Corylus avellana)	Weide (Salix alba)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Holunder (Sambucus nigra)
Roter Hartriegel (Cornus sang.)	Winterlinde (Tilia cordata)
Lärche (Larix decidua)	Krimlinde (Tilia euchlora)
geh. Liguster (Ligustrum vulg.)	weil. Schneeball (Viburnum latana)

### 11. Immissionsschutz

Bei Neu-, Ersatz- oder Erweiterungsbauten sind die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, daß ruhebedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der dem Straßenlärm abgewandten Seite liegen.

### 12. Darstellung

Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen folgendermaßen dargestellt:

Allgemeines Wohngebiet bzw. Besonderes Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
offene bzw. geschlossene Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser
Mindestgrundstücksgröße	max. Gebäudelänge

### 13. Frühere Festsetzungen

Die bestehenden Bebauungspläne Nr. 3 und 3 Ä verlieren mit Inkrafttreten dieser Neufassung ihre Gültigkeit.

## B) HINWEISE

1. — = bestehende Grundstücksgrenzen

2. z.B. 2326 = Flurstücksnummern

3. — = vorhandene Haupt- und Nebengebäude

4. BP NR. 12 u. 26 SÜD = angrenzende Bebauungspläne

5. Ein Doppelhaus muß gleichzeitig errichtet und einheitlich gestaltet sein.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS am 16.06.1994
2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG vom 10.10.1994 bis 28.10.1994  
vom 06.03.1995 bis 07.04.1995
3. SATZUNGSBESCHLUSS § 10 BauGB am 01.06.1995

Garmisch-Partenkirchen, 29.06.1995

Beidling  
1. Bürgermeister

4. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG § 12 BauGB am 06.07.1995

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zl. 65, 66 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, 10.07.1995

Beidling  
1. Bürgermeister





Der Markt Garmisch-Partenkirchen erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

#### A) FESTSETZUNGEN

##### 1. Geltungsbereich

— = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

##### 2. Art der baulichen Nutzung

SO  
(H) = Sondergebiet Hotel gemäß § 10 BauNVO

##### 3. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und der Geschosflächenzahl.

— = Baugrenze  
II = Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

##### 4. Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

##### 5. Darstellung

Im Bebauungsplan sind Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einheitlich folgendermaßen dargestellt:

	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	

##### 6. Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen

— = Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie  
— = öffentliche Verkehrsfläche, einschl. der Fußwege  
— = neu zu pflanzende Bäume  
— = Pflanzgebot; Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

##### 7. Garagen und Stellplätze

TGa = Tiefgarage

Auf dem Hotelgrundstück dürfen max. 5 Stellplätze oberirdisch angelegt werden; die erforderlichen Stellplätze müssen in der Tiefgarage nachgewiesen werden.  
Bei Errichtung der Tiefgarage ist durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen sicherzustellen, daß den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes Rechnung getragen wird.

##### 8. Baugestaltung

Die Örtliche Bauerschaft des Marktes Garmisch-Partenkirchen ist Inhalt dieses Bebauungsplanes.

— = Firstrichtung

##### 9. Immissionsschutz

— = Lärm- und Schallschutz entsprechend Schallschutzgutachten (Ziff. 6.1 und 6.2) Nr. 15475/9 des Schalltechnischen Beratungsbüros Müller-HBM vom 9.3.1989

#### B) HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
- Flurstücknummern
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude, die abgebrochen werden müssen

#### VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSSCHLUSS am 19.5.1988
- VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 Abs. 1 BauGB von 12.9.1988 bis 14.10.1988
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 Abs. 2 BauGB von 19.6.1989 bis 21.7.1989 und 15.10.1990 bis 23.11.1990
- SATZUNGSBESCHLUSS § 10 BauGB am 12.10.1989 und 27.12.1990
- PRÜFUNG DURCH DIE REGIERUNG VON OBERBAYERN Nr. 222-4622/1-GAP-6-3190 vom 28.08.1990
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG § 12 BauGB am 24.1.1991

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zi. 65, 66 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, 28.1.1991

Waldinger  
1. Bürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 28.08.1990 Az. 222-4622/1-GAP-6-3190 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Regierung von Oberbayern  
LA.

Lechner  
Regierungsdirektor

MARKT  
GARMISCH-PARTENKIRCHEN  
BEBAUUNGSPLAN NR.73  
FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL NR 1784 u. 1786  
GEMARKUNG GARMISCH

73





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. 91 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. Ausnahmeweise 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 Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubare Fläche.

GRZ = Grundflächenzahl  $\geq 0,3$   
GFZ = Geschossflächenzahl  $\geq 0,5$   
Z = Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)  $\geq 3$

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

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

— = Baugrenzen

### 5. Abstandflächen

Die Abstandflächen, 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 Bauungsanteil mit einer GFZ bis zu 0,1 darf in eingeschossiger Bauweise ohne Grenzabstand errichtet werden. Länge der Grenzbebauung max. 8,00 m. Die zulässige Wandrahne 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.
- c) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Die Länge der Gebäude in Hauptfahrsrichtung darf höchstens 25,0 m betragen.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur ausnahmeweise 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 Gewerkeflächen zugeordnet sind, kann ausnahmeweise auf die Einhaltung der Abstandflächen von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet werden.

Fahrbahnbeläge, Wände und Decken von Garagen- bzw. Tiefgaragen- und abfahren sind schallschuttbereitend 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 Verkehr der St. Martin-Straße, Schallschutzwände mind. der Schallschutzhöhe II (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

● = zu pflanzende Bäume  
(Pflanzorte gemäß Ortsgestaltungssatzung)

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

■ = Fläche zum Ausleeren von Verbots-Sammelbehältern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
■ = Fläche für Trafostation

### 13. Sonstiges

Die Bebauungspläne Nr. 28 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

1. — = bestehende Grundstücksgrenzen  
2. — = Grundstücksgrenzen, die einhalten sollen  
3. 18 1771 = Flurstücksnummern  
4. ■ = vorhandene Haupt- und Nebengebäude  
5. BP NR. 40 = angrenzende Bebauungspläne  
6. Doppelhaushälften müssen gleichzeitig errichtet und einheitlich gestaltet sein.

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

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

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

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

● = zu erhaltende Bäume

Bei jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungssatzung zur bauaufsichtlichen Genehmigung vorzulegen. Die nicht überbaubaren oder nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit landschaftstypischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen (näheres siehe Ortsgestaltungssatzung).

## VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS am 27.04.1995  
2. VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.06.1995 bis 26.07.1995 vom 18.06.1998 bis 17.07.1998  
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.01.1999 bis 29.05.1999  
4. SATZUNGSBESCHLUSS § 10 Abs. 1 BauGB am 18.11.1999  
5. ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG § 19 Abs. 1 BauGB am 30.12.1999

Garmisch-Partenkirchen, 19.11.1999  
Neidinger  
1. Bürgermeister



Garmisch-Partenkirchen, 30.12.1999  
Neidinger  
1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 2, 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, 215 und 215 a BauGB wurde hingewiesen.





