

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 Ä I

FÜR DAS GEBIET IM BEREICH DER ALLEESTRASSE, ZWISCHEN KURPARK UND FÜRSTENSTRASSE, GEMARKUNG GARMISCH

Der Markt Garmisch-Partenkirchen erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), gemäß Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 236) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes. (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90)

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung (§ 5, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA = allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO Abs. 1)
Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahme können zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Vergnügungsstätten

MI = Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO Abs. 1)
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahme können zugelassen werden: Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten

SO Hotel = sonstiges Sondergebiet Hotel (gemäß § 11 BauNVO Abs. 1)

Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich der ihnen dienenden Einrichtungen wie Café, Restaurant, einem der Gesundheit dienenden Bereich, untergeordnete Sportanlagen im Gebäude (Hallenbad, Sauna, Fitnessbereich) und Personalwohnungen. Der Fortbestand des Beherbergungsgewerbes ist durch ständig wechselnde Belegung zu gewährleisten.

Ausnahme **zulässig** ist nicht zweckgebundenes Wohnen bis zu einem Anteil von höchstens 10% der Nutzfläche.

SO Tourismus =sonstiges Sondergebiet Tourismus (gemäß § 11 BauNVO Abs. 1)

Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit ausschließlicher Nutzung von Ferienwohnungen mit Gastronomie und untergeordnetem Wellnessbereich. Der Fortbestand des Beherbergungsgewerbes ist durch ständig wechselnde Belegung zu gewährleisten.

Ausnahme **zulässig** ist nicht zweckgebundenes Wohnen bis zu einem Anteil von höchstens 10% der Nutzfläche.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

II = Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

D = Dachgeschoss, auch als Vollgeschoss

— = Abgrenzung unterschiedliche Art und unterschiedliches Maß der Nutzung

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

— = Baugrenze

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, ausgenommen im Vorgartenbereich und sofern keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften für bauliche Anlagen entgegenstehen. (vgl. Art. 55 Abs. 2.) BayBO
Die Abstandsflächen und Abstandsindes entsprechend der BayBO einzuhalten, sofern durch abweichende Bauweise nicht anders geregelt.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

a₁ = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Baukörper mit seitlichem Grenzabstand sind zulässig. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,5 H, mindestens 3 m. Die Gebäude können 50 m Länge überschreiten.

a₂ = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Baukörper ohne seitlichen Grenzabstand sind zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— = Straßenverkehrsfläche

— = Straßenbegrenzungslinie

— = verkehrsberuhigter Bereich

a = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Marktes Garmisch-Partenkirchen und den Flur-Nummern 463/2, 464 und 463, jeweils Gemarkung Garmisch.

b = Leitungsrecht zugunsten des Marktes Garmisch-Partenkirchen..

1 = Einfahrt über die gesamte Länge zulässig

2 = Einfahrten in diesem Bereich zusammen maximal 9 m

3 = Einfahrten in diesem Bereich zusammen maximal 12 m

P = Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parken

7. Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

— = Wasserfläche, Gewässer III. Ordnung

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

— = zu erhaltender Baum

— = öffentliche Grünfläche

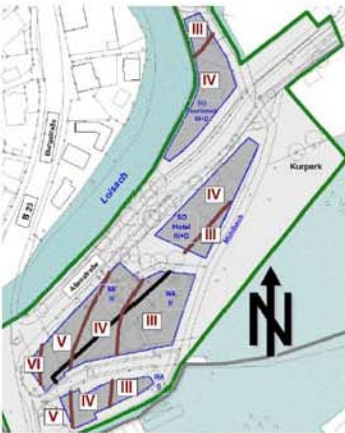
— = Allee mit standortgerechten Bäumen

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Bauschalldämm-Maß/ Lärmpegelbereich Neu- und Erweiterungsbau
Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109:2016, Schallschutz im Hochbau sind abhängig von dem in der folgenden Skizze angegebenen Lärmpegelbereich (III bis VI) durch ein entsprechendes Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile nach Tabelle 7, DIN 4109-1 2016-07 gegen Außenlärm zu schützen.

2. Grundrissorientierung und Belüftung von Neu- und Erweiterungsbau
2.1 Die Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern ist nach Möglichkeit zur lärmabgewandten Seite vorzusehen.
2.2 Für die Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen bzw. Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten notwendige Fenster mit Sichtverbindung zur Bundesstraße B 23 oder Alleestraße sind unzulässig. Alternativen siehe unter Hinweise unter Punkt 7.1.

3. SO-Hotel, SO-Tourismus
Im Rahmen des Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, dass der Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm: 1998 in der Nachbarschaft einhält.



B) HINWEISE

1. — = Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
2. — = vorhandene Haupt- und Nebengebäude
3. — = Einzelbaudenkmal Umgriff (§ 9 Abs. 6 BauGB), nachrichtliche Übernahme
4. — = Umgriff Bebauungsplan Nr. 32
5. — = Hotelvorfahrt überdacht

6. Die örtlichen Bauvorschriften des Marktes Garmisch-Partenkirchen, z. B. Ortsgestaltungssatzung und sonstige Verordnungen z.B. Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

7. Immissionsschutz:

1. Alternativen zu Punkt 9.2.2 der Festsetzungen:

- a. Alternative 1: Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) besitzt.
- b. Alternative 2: Vor dem zu öffnenden Fenster ist ein Vorbau (Prallscheiben, verglaste Loggien/ Laubengang, Wintergärten, (schalldämmte Schiebeläden für Schlafräume) oder dergleichen vorzusehen. Die Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.
- c. Sofern eine Maßnahme nach a) oder b) nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden.

2. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

3. Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzulangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w (C_{50}) = 37 (-1;-3)$. Der Korrekturwert „C₅₀“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w . Auf Grund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass nach Möglichkeit die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_p erreicht wird.

8. — = Standort für Trafostation

9. — = 60 m Linie für Loisach

10. — = Tiefenanode für Gasleitungen

BEBAUUNGSPLAN NR. BP 32 Ä I

FÜR DAS GEBIET IM BEREICH DER ALLEESTRASSE, ZWISCHEN KURPARK UND FÜRSTENSTRASSE, GEMARKUNG GARMISCH

MARKT GARMISCH-PARTENKIRCHEN

RATHAUSPLATZ 1, 82467 GARMISCH-PARTENKIRCHEN, TEL. 08821 910-0, FAX 08821 910-9000

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS | AM | 10.11.2014 UND |
| | AM | 24.08.2015 |
| 2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BauGB) | VON | 16.12.2015 |
| | BIS | 20.01.2015 |
| 3. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 a Abs. 3 BauGB) | VON | 05.12.2016 |
| | BIS | 19.12.2016 |
| 4. SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 ABS. 1 BauGB) | AM | 23.01.2017 |

GARMISCH-PARTENKIRCHEN, 07.02.2017

Dr. Sigrd Meierhofer
1. Bürgermeisterin

- | | | |
|---|----|------------|
| 5. ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG (§ 10 ABS. 3 BauGB) | AM | 11.02.2017 |
|---|----|------------|

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS ZL. 2.13 UND 2.44 ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREITGEHALTEN. ÜBER DEN INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT erteilt. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT. AUF DIE RECHTSFOLGEN DER § 44 ABS. 3 SÄTZE 1 UND 2, ABS. 4, §§ 214 UND 215 BauGB WURDE HINGEWIESEN.

GARMISCH-PARTENKIRCHEN, 23.02.2017

Dr. Sigrd Meierhofer
1. Bürgermeisterin

GEZ.VON
S. Hensold

GEZ.AM
01.12.2015

STAND
06.02.2017

MASSSTAB
1 : 1000

PLANFERTIGER
MARKT GARMISCH-PARTENKIRCHEN
BAUAMT, 07.02.2017

Jörg Hahn (Leiter Bauamt)

Nach Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom
10.11.2014, 24.08.2015, 22.02.2016, 23.01.2017