



**BEBAUUNGSPLAN NR. 39 Ä I**  
FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER MAXIMILIANSTRASSE ZWISCHEN  
ZOEPPRITZSTRASSE UND FLURNUMMER 3041/30, 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), gemäß Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) 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)

WR = reines Wohngebiet (gemäß § 3 BauNVO Abs. 1)

Zulässig sind Wohngebäude, auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahme: können zugelassen werden: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.

Nicht zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

WA = allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO Abs. 1)

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: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

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

- GRZ = Grundflächenzahl
- GFZ = Geschossflächenzahl
- II = Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- WH = Wandhöhe
- = Abgrenzung 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)

Die Abstandflächen sind entsprechend der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

**5. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o = offene Bauweise, die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 25 m.

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

- = Straßenverkehrsfläche
- = Straßenbegrenzungslinie
- = Fußweg
- ① = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Marktes Garmisch-Partenkirchen und den Flur-Nummern 3041/42, 3041/9, 3041/49, jeweils Gemarkung Garmisch
- ② = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Marktes Garmisch-Partenkirchen und den Flur-Nummern 1274/1, 1274, 1274/5, 1274/4, 1274/3, jeweils Gemarkung Garmisch
- = Das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht enthält das Recht für den Markt Garmisch-Partenkirchen, auf den hierfür vorgesehenen Flächen unterirdische öffentliche Leitungen anzulegen und zu betreiben. Solche Vorhaben, die die Leitung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- = Einfahrt

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

--- = Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109: 1989 müssen an der straßenzugewandten Seite beim Neubau oder im Sanierungsfall ein resultierendes bewertetes Bauschallschallschutzmaß von R<sub>w,eq</sub> = 35 dB aufweisen.

--- = Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109: 1989 müssen an der straßenzugewandten Seite beim Neubau oder im Sanierungsfall ein resultierendes bewertetes Bauschallschallschutzmaß von R<sub>w,eq</sub> = 30 dB aufweisen.

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

- o = zu erhaltender Baum
- = öffentliche Grünfläche
- = private Grünfläche
- = Allee
- = Wildabfluss aus der Talmulde Zwieseltgraben.
- = Niederschlags- und Schmelzwasser-Abflussüberlauf bzw. Überlaufversickerung

**B) HINWEISE**

- Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Darstellung im Bebauungsplan sind die Festsetzungen einheitlich folgendermaßen dargestellt:

Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Wandhöhe	Bauweise
- Die örtlichen Bauvorschriften des Marktes Garmisch-Partenkirchen, z. B. Ortsgestaltungssatzung und sonstige Verordnungen z.B. Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
- BP 54 = Umgriffe angrenzender Bebauungspläne oder Satzungen

Für die Mittergemeine wurde von der Firma Koka im März 2012 ein Wildbachschutzkonzept erstellt. Die Planung im Maßstab 1 : 500 wurde in den Bebauungsplan zur Information übernommen. Bis diese Maßnahmen ausgeführt sind, sind bei Flur Nr. 1274/1, 1272, 1272/2 und 1273 Gemarkung Garmisch die Belange der Hochwasseranpassung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. (vgl. Karte HQb, Wildbachschutzkonzept Koka)

**BEBAUUNGSPLAN NR. BP 39 Ä I**  
FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER MAXIMILIANSTRASSE ZWISCHEN  
ZOEPPRITZSTRASSE UND FLURNUMMER 3041/30, GEMARKUNG GARMISCH

**MARKT GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

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

**VERFAHRENSVERMERKE**

- |   | AM      | 09.03.2007 UND        |
|---|---------|-----------------------|
| 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  | AM      | 11.02.2008            |
| 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEBETeilGUNG (§ 3 Abs. 1 UND § 4 Abs. 1 BauGB) | VON BIS | 22.02.2012 23.03.2012 |
| 3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEBETeilGUNG (§ 3 Abs. 2 UND § 4 Abs. 2 BauGB)             | VON BIS | 26.02.2013 26.03.2013 |
| 4. SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 Abs. 1 BauGB)  | AM      | 13.05.2013            |

GARMISCH-PARTENKIRCHEN, 21.03.2014

Thomas Schmid  
1. Bürgermeister

5. ORTSÖBLICHE BEKANNTMACHUNG (§ 10 Abs. 3 BauGB)

GARMISCH-PARTENKIRCHEN, 08.04.2014

Thomas Schmid  
1. Bürgermeister

GEZ VON S. Hensold GEZ AM 31.01.2012 STAND 21.02.2013 MASSSTAB 1:1000

PLANFERTIGER  
MARKT GARMISCH-PARTENKIRCHEN  
BAUAMT, 07.04.2014

nach Bauausschussbeschluss vom 11.02.2008, 16.04.2012

Jörg Hahn (Leiter Bauamt)