

Präambel

Der Markt Garmisch-Partenkirchen im Landkreis Garmisch-Partenkirchen erlässt auf Grund

- der §§2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

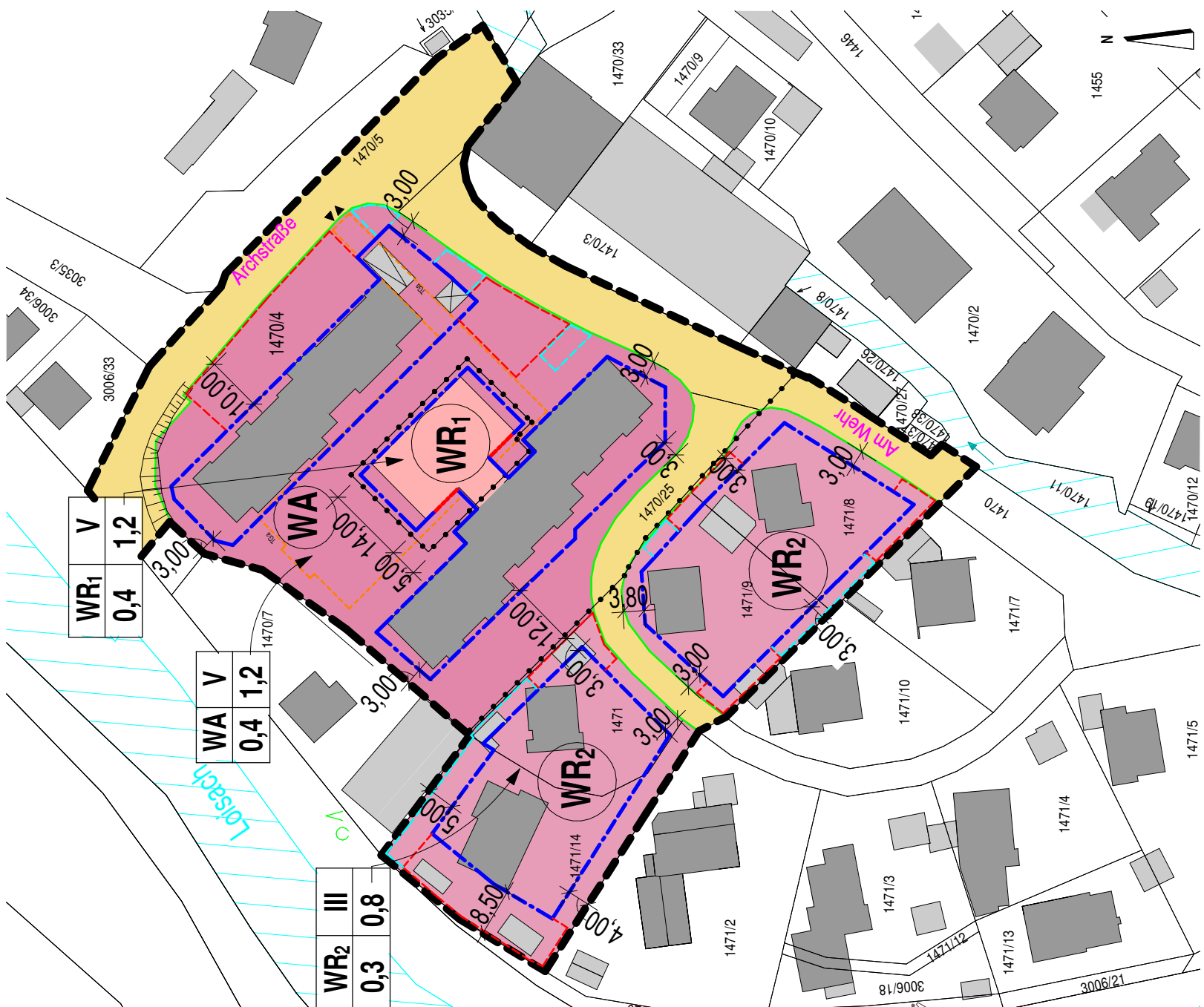
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 27 Ä II gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

	Geltungsbereich Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.0	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) Reines Wohngebiet (WR)
1.1	WA, WR ₁ , WR ₂
1.2	
2.0	Maß der baulichen Nutzung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsgebiete für Art- und/ oder Maß der baulichen Nutzung
2.1	++ + + + +
2.2	0,4 WR ₂ : Grundflächenzahl (GRZ)
2.3	0,3 WA, WR ₁ : Grundflächenzahl (GRZ)
2.3	0,8 WR ₂ : Geschossflächenzahl (GFZ)
2.4	12,5 m WA, WR ₁ : Wandhöhe traufseits
2.5	7,0 m WR ₂ : Wandhöhe traufseits
2.5	V WA, WR ₁ : max. fünf Vollgeschosse
2.5	III WR ₂ : max. drei Vollgeschosse
3.0	Überbaubare Grundstücksflächen
3.1	Baugrenze
3.2	Baulinie
3.3	Fläche für Garagen und Stellplätze
3.4	Fläche für Nebenanlagen
4.0	Verkehrsflächen
4.1	Straßenbezugslinie
4.2	öffentliche Verkehrsflächen
4.3	Fläche für Tiefgarage Innenhof (TGa)

B. Hinweise durch Planzeichen

1.0	bestehende Flugrenze mit Grenzstein
1.1	Flurstücksnummer, z.B. 1471
1.2	bestehende Bepflanzung
1.3	mögliche Neubebauung
1.4	vorhandene Abtöschung
1.5	Gewässer
1.6	Ein- bzw. Ausfahrt Tiefgarage
1.7	Maßzahl in m, z.B. 14,00 m
1.8	Schablone
	Art d. Nutzung Vollgeschosse GRZ GFZ



Planzeichnung 1_1000

C. Festsetzungen durch Text

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 WA: Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
(1) zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(2) Ausnahmsweise zulässig sind:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltung,
(3) unzulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.
- 1.2 WR₁: Es wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt.
(1) zulässig sind:
Wohngebäude, auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
(2) ausnahmsweise zugelassen sind:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 WR₂: Es wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Reine Wohngebiet WR₁ eine GRZ von 0,4 und für das Reine Wohngebiet WR₂ eine GRZ von 0,3 fest.
Die höchstzulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichnet. Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,80.
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Reine Wohngebiet WR₁ eine GFZ von 1,20 und für das Reine Wohngebiet WR₂ eine GFZ von 0,8 fest.
- 2.3 Wandhöhe (WH) mit Maßangabe in Meter
WA, WR₁: max. 12,50 m
WR₂: max. 7,00 m
a) WA, WR₁: Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ist das Maß der Oberkante bestehenden Geländes im Bereich Tiefgarage Innenhof (TGA) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder dem oberen Abschluss Wand (z. B. Attika).
b) WR₂: Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ist das Maß der Oberkante bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder dem oberen Abschluss Wand (z. B. Attika).
c) Für Garagen, Carport, TGA Rampen und Nebenanlagen gilt die maximale Wandhöhe von 3,5 m ab Oberkante (OK) bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante.
d) Die Wandhöhen der Quergiebel, Standgiebel und Zwerchiegel müssen nicht taufgleich der Wandhöhe des Hauptgebäudes entsprechen.
- 2.4 Vollgeschosse
WA, WR₁: maximal V (fünf) Vollgeschosse pro Gebäude
WR₂: maximal III (drei) Vollgeschosse pro Gebäude
- 3.0 Überbaubare Grundstücksfläche
- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- 3.2 Garagen und Stellplätze können auf dem Baugrundstück innerhalb der Baugrenzen sowie in den ausgewiesenen überbaubaren Flächen für Garagen und Stellplätze errichtet werden.
- 3.3 Nebenanlagen können auf dem Baugrundstück innerhalb der Baugrenzen sowie in den ausgewiesenen überbaubaren Flächen für Nebenanlagen errichtet werden.
- 4.0 Garagen, Stellplätze, Tiefgarage Innenhof (TGa)
- 4.1 Es gilt die Stellplatz Satzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen in der Fassung vom 01.10.2025. Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung § 5 Abs. 6 'Garagen, Carports und Stellplätze' in der Fassung vom 01.01.2017 wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sowie für das Reine Wohngebiet WR₁ die zulässige Anzahl der oberirdischen Stellplätze erhöht. Oberirdische sind max. 15 Stellplätze auf dem Grundstück zulässig, die in begrünte Freiflächen zu integrieren sind.
- 4.2 Tiefgaragen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- 5.0 Gestalterische, sonstige Festsetzungen
- 5.1 Ortsgestaltung:
Es gilt die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen mit Anlagen in der Fassung vom 01.01.2017. Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung § 3, Satz 1, Abs. 1 "Dächer, Dachgauben und Dacherschritte sowie Quergiebelvorbauten" wird für das Allgemeine Wohngebiet und das Reine Wohngebiet WR₁ die Dachform für Hauptgebäude von Neubauten als Flachdach (FD) zugelassen.

D. Hinweise durch Text

Gründnerische Maßnahmen:

Baumschutz:
Es ist die Baumschutzverordnung des Marktes Garmisch-Partenkirchen in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten.
Im Hinblick auf Gehölzbesetzungen zwischen 1.3. und 30.9. des Jahres wird auf § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen.

Allgemein:
Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Unvermeidbare Fällungen (Verkehrssicherungspflicht, Beeinträchtigung notwendiger Feuerwehrrückfahrten) sind durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Bei Neu- bzw. Ersatzpflanzungen müssen Baumgruben gemäß ZTV-Baumpflanze hergestellt werden.
Die Einhaltung, der gemäß § 47 Ausführungsgesetzes zum AGBGB erforderlicher Abstände zu Nachbargrundstücken sowie die Freihaltung von Sichtdreiecken und die Freihaltung von Feuerwehrrückfahrten, sind zu berücksichtigen.

Anpflanzungen:
Die nicht überbaubaren Flächen sind zu 100 % zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzungen anzulegen. Eine Flächenversiegelung durch Zufahrt, Zugänge und Bewegungsfläche ist dabei auf ein Minimum zu reduzieren.
Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (Kiesgärten) sind unzulässig.

Um die heimische Flora und Fauna zu schützen und zu fördern, ist bei Begrünungsmaßnahmen auf lokales Saatgut zurückzugreifen.
Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu leisten.
Auf den Baugrundstücken ist je 200 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche mindestens ein standort heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Alternativ sind Obstgehölze als Hochstamm mit starkwüchsiger Unterlage zulässig. Die Mindestpflanzqualität muss "Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 16-18" entsprechen.
Grundstücksgrenzen sind mit freiwachsenden, heimischen Sträuchern zu begrünen.

Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen (insbesondere Tiegaragen) ist nach technischen Vorschriften mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat pro Baum zu bewerkstelligen.
Die erforderlichen statischen Bedingungen sind zu schaffen.

Energieeffiziente Maßnahmen:
die Verwendung von erneuerbaren Energien, wie zum Beispiel Photovoltaik-, und/oder Solaranlagen wird empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz:
Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen den belebten Oberboden und kulturfähigen Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Es wird empfohlen die DIN 18915 und die DIN 19731 zu berücksichtigen.
Es wird gebeten das Merkblatt bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis' des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Niederschlagswasser:
Die Speicherung von Regenwasser über einen Einbau von Zisternen wird empfohlen.
Um die Versiegelung des Bodens auf ein Minimum zu verringern, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterterrassen, Rasengittersteine o. ä. auszuführen.

Schutz vor Starkniederschlägen:
Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude vor aufsteigendem Grundwasser wie auch verneht auf der Geländeoberfläche liegenden Wasser (Oberflächenwasser) geschützt werden sollen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die erdberührten Wände von Neubauvorhaben grundsätzlich gegen Bodenfeuchte / nicht stauendes Sickerwasser DIN-gerecht geschützt werden sollen.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sowie von Öffnungen, wie bspw. Kellerschächte, Außentritten und sonstige Zugänge, soll mindestens 25 cm über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sollen geeignete Schutzvorkehrungen vorgesehen werden, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Versorgungsleitungen:
Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Versorgungsleitungen verlaufen. Eine Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger vor Baubeginn wird empfohlen.

Die in den Festsetzungen genannten Merkblätter und Din Normen liegen zur Einsicht mit dem Bebauungsplan aus.

Mit Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 27 Ä II ersetzt dieser in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 27 A.

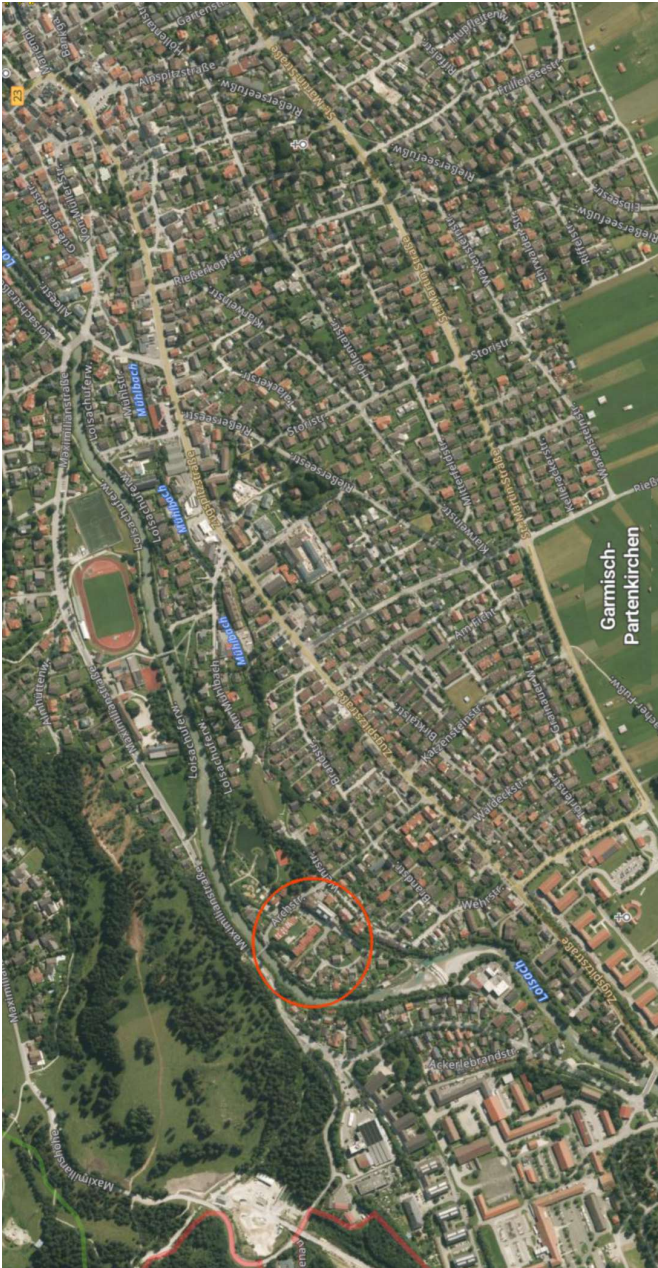
Verfahrensvermerke

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 11.07.2024 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 Ä II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2026 ortsblich bekannt gemacht.
2. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 27 Ä II in der Fassung vom 26.05.2026 hat in der Zeit vom 27.05.2026 bis einschließlich 28.06.2026 stattgefunden.
3. erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 27 Ä II in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ stattgefunden.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 Ä II in der Fassung vom 26.05.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2026 bis einschließlich 28.06.2026 beteiligt.
5. erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB in Verbind. m. § 4a Abs. 3 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 Ä II in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom _____ den Bebauungsplan Nr. 27 Ä II in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Garmisch-Partenkirchen, den _____
7. Ausgerfertigt
Garmisch-Partenkirchen, den _____
8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 27 Ä II wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Garmisch-Partenkirchen, den

Daniel Schimmer, Erster Bürgermeister



Lufbild o. Maßstab

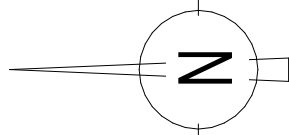
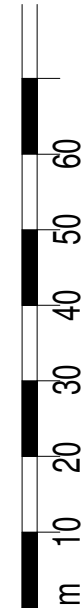
Quelle: Bayern Atlas

Markt Garmisch-Partenkirchen

BEBAUUNGSPLAN

-27 Ä II

SATZUNG
PLANTEIL M = 1:1000



HUBER ■ ARCHITEKTUR

Stadtplanungs- und Architekturbüro Huber

Platz-/Erlinger-Platz 9
85664 Neumünster
+49 8121 250 73 86
huber.architektur@verline.de

Entwurf in d. Fassung vom: 26.05.2026
geändert: 28.07.2026

Dipl.-Ing. Tanja Huber

Ausgerfertigt am:

Erster Bürgermeister:

Daniel Schimmer