



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 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147, 4151), 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), 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 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BAYRS2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) diesen Bebauungsplan als

Satzung

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)
 - = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
 - (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
 3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 2. Anlagen für Verwaltungen,
 3. Gartenbaubetriebe
 - (4) Unzulässig sind:
 1. Tankstellen, Gartenbaubetriebe,
 2. Vergnügungstätten aller Art,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Der Abstand zum Mühlbach beträgt 4,00 M
 - = Baugrenze
 - Sofern durch abweichende Bauweise nicht anders geregelt sind die Abstandsflächen, auch zwischen den Gebäudeteilen, entsprechend der BayBo und der Abstandsflächenansatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig.
4. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - = offene Bauweise
nur Einzel und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Gebäuelänge = max. 22,00 Meter; Traufhöhe = max. 7,00 Meter; Firsthöhe = max. 9,50 Meter
5. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - = öffentliche Verkehrsfläche
 - = Straßenbegrenzungslinie
6. **Sonstiges**
 - = Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität.

B) HINWEISE

1. **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Nachträglich übernommen aus B.Plan NR. 116)
 - 1) Im Bereich des MI 1:
 - Vor Fertigstellung des Neubauvorhabens muss in der Abluftanlage mit Spänesilo ein Schalldämpfer mit einer Einfügdämpfung bei 250 Hz von mindestens 10 db(A) eingebaut werden.
 - Vor Fertigstellung des Neubauvorhabens muss die derzeit bestehende geschlossene Wand (Nord-, Südausrichtung, Höhe ca. 3,30 m) zwischen der Werkshalle und dem weiteren Gebäude auf dem Betriebsgelände über die Brücke (Mühlbach) hinweg bis zur geplanten Holzlagerhalle hin verlängert und dicht angeschlossen werden.
 - 2) Im Bereich des MI 2:
 - Bei allen Aufenthaltsräumen (keine untergeordneten Räume wie Bäder oder Flure) an der Nordfassade des westlichen Baukörpers mit zwei Vollgeschossen müssen zusätzlich vor den Fenstern Prallscheiben angebracht werden. Die Prallscheiben müssen die Fensterlaibung seitlich um mindestens 10 cm überdecken.
 - Die komplette Tiefgaragenrampe im Bereich mit der Steigung 15 % muss eingehaust werden. Zusätzlich sind innenseitig schallabsorbierende Materialien anzubringen.
 - Das Tor der Tiefgarage (Öffnungs- und Schließmechanismus) muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Erforderliche Regenrinnen am Tor sind mit einer lärmarmen Abdeckung zu versehen (z. B. verschraubte Gussplatten).
 - Die Abluft der Tiefgarage ist über Dach oder an anderer unbedenklicher Stelle (ausreichender Abstand des Abluftschachtes zu Fenstern von Aufenthaltsräumen) abzuleiten.

2. **Grünordnung:**
Es gilt die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen § 5 Abs. 4 OGS mit Anlagen in der jeweils aktuellen Fassung
3. 1. = bestehende Grundstücksgrenzen
2. = Flurstücksnummern
3. = vorhandene Haupt- und Nebengebäude
4. = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
5. Darstellung: Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen einheitlich folgendermaßen dargestellt:

Art der Nutzung	Bauweise
max. Wandhöhe	max. Firsthöhe
max. Länge	
6. Die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
7. Die Baumschutzverordnung des Marktes Garmisch-Partenkirchen ist zu beachten.
8. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 54 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 ÄI ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 53 und Nr. 54 bleiben bestehen und haben weiterhin Gültigkeit.
9. Der Nachweis des Immissionsschutzes ist bezüglich der erforderlichen baulichen Anlagen zur Verbesserung des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 54ÄI

MÜHLBACH WEST

ENTWURF
VERFAHRENSVERMERKE

<ol style="list-style-type: none"> 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM 10.12.2018 2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG VOM 17.01.2022 BIS 17.02.2022 3. SATZUNGSBESCHLUSS AM XX.XX.202X (§ 10 Abs. 1 BauGB) 	<p>GARMISCH-PARTENKIRCHEN, XX.XX.202X</p> <p>Elisabeth Koch 1. Bürgermeisterin</p>
<ol style="list-style-type: none"> 4. ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM XX.XX.202X (§ 10 Abs. 3 BauGB) <p>DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS -GEMEINDEBAUAMT- 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 ABS. 3 SATZE 1 UND 2, §§ 214 UND 215 BAUGB WURDE HINGEWIESEN.</p> <p>GARMISCH-PARTENKIRCHEN, XX.XX.202X</p>	<p>Elisabeth Koch 1. Bürgermeisterin</p>

PLANFERTIGER
MARKT GARMISCH-PARTENKIRCHEN
BAUAMT - ORTSPLANUNG

Markus Gehrlé-Neff, stellv. Leiter Bauamt

GEZ. VON: DS
GEZ. AM: 05.01.2022
GEÄ. AM: XX.XX.202X
GEÄ. AM: XX.XX.202X

M= 1: 1000