



Der Markt Garmisch-Partenkirchen erlässt

- gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 A Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 24/14), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 1 Nr. 6),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- und Art. 19 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)

folgende **Einbeziehungssatzung**
für die östliche Teilfläche des Flurstückes 1059/1, Gemarkung Garmisch

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- WR = Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- auszuschließen sind: kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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 Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse.

- 0,3 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,5 = Geschossflächenzahl (GFZ)
- II + DG = zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

— = Baugrenze

5. Bauweise

- = offene Bauweise
- E + D = Gebäude Einzel- und Doppelhäuser

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

- orange = öffentliche Verkehrsfläche
- grün = Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

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

8. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB; Art. 81 BayBO)

Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm einzuhalten.

9. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Je angefrogener 200 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersetztweise nicht angerechnet werden).

Die nicht überbauten Flächen sind zu 100 % zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen. Kies- oder Schotterdeckungen sind unzulässig.

Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind davon ausgenommen.

10. Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1. Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens abschbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeiten gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

10.2. Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt.

Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

11. Maßnahmen zur Schadensminimierung bei Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen:

Die Rohfußbodenbekannte des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ Gelände festgesetzt.

B) HINWEISE

— = bestehende Grundstücksgrenzen

1194 = Flurstücknummern

= vorhandenes Hauptgebäude

= vorhandene Nebengebäude

= Bodendenkmal D-1-8432-0058

Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen einheitlich folgendermaßen dargestellt:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauart

Die Rechtsnormen des Marktes wie die Ortsgestaltungssatzung, Abstandsfächensatzung und Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung sind im Übrigen zu beachten.

Hinweise zu Bodendenkmälern:

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung liegt das Bodendenkmal D-1-8432-0058 „Dorfwüstung des hohen und späten Mittelalters („Aschau“).“

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) einer denkmarechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Vor Beginn der Erdarbeiten zum Bauvorhaben ist

durch eine archäologische Fachfirma eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Je nach Fundlage muss dann durch die Denkmalschutzbehörde vorab entschieden werden, ob die

Fläche für den vorgesehenen Zweck genutzt werden kann, welche Teilfläche und unter

welchen Auflagen und Bedingungen. Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bodendenkmäler freigelegt, dokumentiert und geborgen sind.

Weitere zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die

Untere Denkmalschutzbehörde.

Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (Fachplanerebene) ist im Zuge der Baugenehmigung zu erstellen.

Hinweise zu Maßnahmen zur Schadensminimierung bei Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c und d BauGB):

- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Alle zitierten DIN liegen im Rathaus des Marktes Garmisch-Partenkirchen zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden.

Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3)

Am Lahnewiesgraben für die östliche Teilfläche des Grundstücks 1059/1, Gemarkung Garmisch

1. Aufstellungsbeschluss
2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
3. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Markt Garmisch-Partenkirchen, 28. April 2025
Elisabeth Koch
Erste Bürgermeisterin

am 01.07.2024
von 28.01. bis 02.03.2025

4. Ausgefertigt
- Markt Garmisch-Partenkirchen, 28. April 2025
Elisabeth Koch
Erste Bürgermeisterin

am 29. April 2025

Markt Garmisch-Partenkirchen, 28. April 2025
Elisabeth Koch
Erste Bürgermeisterin

am 30. April 2025

5. Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)
- Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Garmisch-Partenkirchen zu jedermann's Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlagen Auskunft geben.

Hinweis
Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB:
Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber dem Markt Garmisch-Partenkirchen, Gemeindebauamt, geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Markt Garmisch-Partenkirchen, 02. Mai 2025
Elisabeth Koch
Erste Bürgermeisterin

am 30. April 2025

PLANFERTIGER
MARKT GARMISCH-PARTENKIRCHEN
BAUAMT

GARMISCH-PARTENKIRCHEN,
Markus Gehrle-Neff
(stellv. Leiter Bauamt)

Auf den am 20.02.2025 geschlossenen städtebaulichen Vertrag, welcher die Beschlüsse vom 13.09.2017, 13.06.2022 und 07.10.2024 berücksichtigt, wird hingewiesen.