

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 Ä**

**1. Erfordernis der Planaufstellung**

Das auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 durchgeführte und im Jahr 1983 abgeschlossene Umlegungsverfahren sowie die dementsprechend erfolgte Vermessung des Planungsgebietes machen eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Es handelt sich dabei fast ausschließlich um geringfügige Korrekturen, die jedoch erforderlich sind, um eine Vielzahl von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden.

Eine der wenigen Änderungen, welche die Grundzüge der Planung berühren, ist die Festsetzung einer neuen überbaubaren Fläche auf dem in der Umlegung neu entstandenen Grundstück Fl.Nr. 1600/81.

Das Eckgrundstück Danielstraße/Katzensteinstraße mit der Fl.Nr. 1600/4 hat in der Umlegung eine Form und Größe erhalten, die eine sinnvolle Bebauung nur in geschlossener Bauweise, zusammen mit dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1600/9, möglich macht. Eine entsprechende Änderung der Festsetzung "offene Bauweise" in "geschlossene Bauweise" ist an dieser Stelle deshalb erforderlich.

**2. Einfügung in die Bauleitplanung des Marktes**

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes Nr. 16 Ä deckt sich mit dem des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 und ist im Flächennutzungsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) bzw. "Reines Wohngebiet" (WR) im Bebauungsplan ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 bleibt unverändert.

Die Festsetzung der Art der Nutzung "Reines Wohngebiet" wurde in Teilbereichen aus den in Nr. 5. genannten Gründen in "Allgemeines Wohngebiet" geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Ä II, für den die Anpassung an die Umlegungsgrenzen und die Festsetzung des Gestaltungsrahmens der Reihenhausanlage bereits erfolgt ist, wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Ä ausgespart.

Der Bebauungsplan Nr. 16 ist in den nicht von der Änderung berührten Punkten weiterhin rechtsverbindlich.

In den BP Nr. 16 Ä werden jedoch alle weiter geltenden Festsetzungen übernommen, so daß für die bauaufsichtliche Arbeit ausschließlich dieser Plan verwendet werden kann.

Für den Bereich der Reihenhauszeile auf den Grundstücken Fl.Nr. 1600/56, /57, /58, /59 und /61 wurde ein Bebauungsplanänderungsverfahren Nr. 16 Ä II zur Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für die Fassaden durchgeführt. Die Übernahme dieser Rahmenfestsetzungen für die Baugestaltung war deshalb auch im Änderungsplan Nr. 16 Ä für die beiden südwestlich und nordöstlich benachbarten Reihenhauszeilen erforderlich.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16, daß Garagen seitliche und rückwärtige Grenzabstände von mindestens 3 m haben müssen, scheint nicht mehr angemessen, nachdem die neue BayBO generell auf Abstandsflächen für Garagen unter 50 m<sup>2</sup> Grundfläche verzichtet. Um die durch die Bauordnung angestrebte bessere Ausnutzung der Baugrundstücke ohne Befreiungen zu ermöglichen, ist eine Änderung dieser Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 erforderlich.

#### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Die städtebauliche Ordnung der weitgehend bebauten Gebiete zwischen der nordwestlichen bzw. südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches und der Zugspitzstraße bzw. Gernackerstraße wird künftig durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 63 geregelt. Östlich an den Geltungsbereich schließt sich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 an, dessen Flächen ebenfalls weitgehend bebaut sind.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der St.-Martin-Straße sollen nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes von jeder Bebauung freigehalten werden.

Das Planungsgebiet selbst ist bereits weitgehend entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 bebaut.

#### 5. Bauliche Nutzung

Wie erwähnt, bleibt das Maß der baulichen Nutzung durch den Änderungsplan Nr. 16 Ä unverändert. Auch in der Art der Nutzung tritt keine entscheidende Änderung ein. Lediglich die flächenmäßige Ausdehnung der "Allgemeinen Wohngebiete" wird zu Lasten der "Reinen Wohngebiete" vergrößert (vgl. Nr. 3 u. 6), wodurch die Ausstattung mit dem Plangebiet dienenden Läden, Wirtschaften und Handwerksbetrieben verbessert wird. Das Wohnen bleibt jedoch die vorwiegende Nutzungsart.

Um eine möglichst günstige und den Vorstellungen der Grundstückseigentümer weitgehend entsprechende bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten, wurde auf die Festsetzung einzelner überbaubarer Flächen für jedes Einzelgrundstück verzichtet und die Baugrenze innerhalb eines jeden Straßengevierts zusammengefaßt.

Wie in Nr. 3 ausgeführt, soll, wie in Art. 7 BayBO vorgesehen, auf die Einhaltung von Grenzabständen für Garagen verzichtet werden.

#### 6. Erschließung, Versorgung und Immissionsschutz

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes ist durch die voll ausgebauten St.-Martin-Straße und die Zugspitzstraße, also die beiden wichtigsten west-östlich verlaufenden Erschließungsachsen des Ortes, gewährleistet.

Die innere Erschließung des Gebietes ist mit Ausnahme der Straße Am Ficht vollständig neu hergestellt worden. Dabei haben die Verbindungen von der Zugspitzstraße zur St.-Martin-Straße, also die Waldeckstraße und die Katzensteinstraße, als Haupterschließungsstraßen des Gebietes eine 5,50 m

breite Fahrbahn sowie beidseitig je einen mit Betonverbundsteinpflaster belegten, 1,80 m breiten Längsparkstreifen und einen 1,45 m breiten Gehweg erhalten. Im Bereich der Parkstreifen sind Bäume gepflanzt worden.

Die untergeordneten Querverbindungen, also die Törlenstraße und der Grainauer Weg sowie die Stichstraße südwestlich der Katzensteinstraße haben Wohnstraßencharakter und sind in ihrer ganzen Breite höhengleich mit Betonverbundsteinpflaster belegt. Hier sind wechselseitig Bäume gepflanzt worden, zwischen denen 1,80 m breite Parkstreifen angelegt wurden. Mit Ausnahme der Einmündungsbereiche ist zwischen Parkstreifen und Grundstücksgrenzen ein 1,20 m breiter Pflanzstreifen angelegt worden.

In der Danielstraße ist eine Baumpflanzung nicht möglich. Hier ist eine bituminöse, 5,00 m breite Fahrbahn mit einem beidseitigen, höhengleichen Gehstreifen aus Betonverbundsteinen.

Die Straße Am Ficht kann wegen der geringen Breite von nur 5,0 m ebenfalls keine Baumpflanzung erhalten. Sie wird durchgehend mit Betonverbundsteinen gepflastert.

Im Zuge des Straßenausbaues sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Erdgasleitungen eingelegt worden.

Die Straßenbeleuchtung besteht aus Bavaria-Leuchten.

Eine Konfliktsituation zwischen der äußeren Erschließung und der Bebauung ergibt sich im Bereich der St.-Martin-Straße. Selbst nach der Erstellung der westlichen Ortsumgehungsstraße (Kramer-Tunnel) wird sich in diesem Bereich das Verkehrsaufkommen kaum nennenswert verringern.

Da etliche Grundstücke an der St.-Martin-Straße bereits bebaut und eine flächenmäßige Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich ist, können wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen im öffentlichen Bereich nicht getroffen werden.

Ein effektiver Schallschutz durch einen Schallschutzwall oder Schallschutzwände ist wegen der bereits vorhandenen oder künftig notwendigen Grundstückszufahrten zur St.-Martin-Straße und dem vorhandenen, sehr schönen und erhaltenswerten Baumbestand innerhalb der Grünfläche nicht zu erzielen.

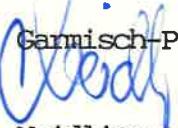
Eine gewisse Verbesserung der Situation kann für die straßennahen Grundstücke durch die Änderung der Nutzungsart von "Reines Wohngebiet" (WR) in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und der überbaubaren Flächen erreicht werden. Durch die sich hieraus ergebende größere Freizügigkeit in der Art der Nutzung und der Bebaubarkeit der Grundstücke ist ein gewisser Ausgleich für die dann zulässigen höheren Immissionsgrenzwerte gegeben.

Zur Verbesserung des Schallschutzes wird bei den Gebäuden an der St.-Martin-Straße festgesetzt, daß in den Ost-, Süd- und Westfassaden Schallschutzfenster der Klasse 2 einzubauen sind.

Von den Fenstern der Hauptwohnräume, insbesondere der Schlafräume, muß mindestens eines nach Norden orientiert sein.

7. Die unverändert geltenden städtebaulichen Daten, Vorgaben und Planungssichtspunkte ergeben sich im übrigen aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 vom 04. Dezember 1970.
8. Diese Begründung ist kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes. Sie gibt nur Aufschluß über Ziele und Auswirkungen der Planung.

Garmisch-Partenkirchen, den 26. April 1989

  
Neidlinger  
1. Bürgermeister