

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 18 Ost Ä II

1. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 18 Ost, rechtsverbindlich seit dem 11.2.1970, hatte wegen der Art der Bebauung und Erschließung bei den Beteiligten keine ungeteilte Zustimmung gefunden.

In dem auf der Grundlage des Bebauungsplanes eingeleiteten Umlegungsverfahren zeigte sich, daß die Bedenken von einer Mehrzahl der Grundeigentümer geteilt wurden. Man forderte eine Änderung des Bebauungsplanes.

Der Umlegungsausschuß hat deshalb mit Beschluß vom 14.7.1978 das Gemeindebauamt, den Bauausschuß und den Marktgemeinderat gebeten, den Bebauungsplan zu überprüfen und ggf. entsprechend den heute geltenden ortsplanerischen Gesichtspunkten zu ändern.

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 3.8.1981 einen Vorentwurf des Gemeindebauamtes zur Kenntnis genommen und dem Marktgemeinderat empfohlen, den Bebauungsplan auf dieser Grundlage zu ändern.

Der entsprechende Gemeinderatsbeschluß wurde am 15. Oktober 1981 gefaßt.

2. Ziel der Planung

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes ist, die Bebauung des Geländes mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern und die Schaffung von wirtschaftlichen Grundstücken mit Größen zwischen 750 m² und 1200 m². Auf Anregungen im Anhörungsverfahren gem. § 2 a Abs. 2 BBauG hin hat der Marktgemeinderat am 21.8.1986 beschlossen, auch Doppelhäuser zuzulassen. Die erforderliche Mindestgrundstücksfläche halbiert sich in diesen Fällen entsprechend.

Der Durchgangsverkehr soll soweit wie möglich aus dem entstehenden neuen Wohngebiet ferngehalten und die Erschließung so wirtschaftlich wie möglich durchgeführt werden. Auch den Bewohnern des Gebietes dienende Frei- und Kommunikationsbereiche werden in angemessenem Rahmen geschaffen.

3. Zum Planungsgebiet

Im Westen ist das Planungsgebiet durch die weitgehend bebauten Bereiche der Bebauungspläne Nr. 18-West und Nr. 40 begrenzt.

Nördlich der Riffelstraße liegen ebenfalls fast vollständig bebaute Wohnbauflächen. Im Osten grenzt der durchgehend bebaute Straßenzug der Alpspitzstraße an.

Der größte Teil des Planungsgebietes selbst und die südlich angrenzenden Flächen bis zur Griesener Bahnlinie sind derzeit landwirtschaftlich genutzt und bestehen aus feuchten Wiesen niedriger Bonität.

Sie sind teilweise mit mehr oder weniger tiefen Wassergräben entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden vorhandenen Grundstücksgrenzen durchzogen.

Das südlich der Bahnlinie anfallende Niederschlags- und Quellwasser wird, soweit es dort nicht versickert, an den vorhandenen Bahndurchlässen auf die nördlich der Bahn gelegenen Grundstücke weitergeleitet.

Das Gelände selbst fällt von der Bahn mit etwa 1,5 - 2 % nach Nordwesten.

Ein Hauptgraben, der auch ständig Wasser führt, ist der Kreuzbach, welcher unter den Tennisplätzen am Hausberg verrohrt ist und nördlich der Bahn als offener Graben bis zur Riffelstraße verläuft, wo er an der verlängerten Ostgrenze des Anwesens Riffelstraße 51 c in einen Oberflächenwasserkanal einmündet, der den Abfluß des Rießersees zum Laingraben ableitet.

Da der Untergrund bis in größere Tiefen stark lehmig ist, sprechen die genannten Gräben bei länger anhaltenden Niederschlägen an, oder auch zur Zeit der Schneeschmelze, wenn der Boden noch gefroren ist.

Die südlich des geplanten Baugebietes in nordwestlicher Richtung verlaufenden Gräben müssen südlich des geplanten Fußweges abgefangen und durch einen offenen Graben zum Kreuzbach geführt werden (mit Ausnahme des Grabens, der an der Westgrenze von Fl.Nr.2581 verläuft).

4. Äußere Erschließung

Von außen wird das Baugebiet über die Alpspitzstraße und die Riffelstraße erschlossen und steht so in einer guten Verkehrsverbindung zum Ortskern von Garmisch. Der gemeindliche Entwässerungskanal reicht bereits bis in das Planungsgebiet.

5. Zum vorliegenden Planungsergebnis:

a) Innere Erschließung

Das Ergebnis der Planung ist eine bogenförmige Führung der Eibseestraße zwischen Windschäufelnstraße und Albspitzstraße in weitestmöglich reduzierter Breite, durch die aufwendig erschlossene Eckgrundstücke fast vollständig vermieden werden.

Der innere Bereich des Baugebietes ist durch eine schleifenförmige Anliegerstraße erschlossen.

Zwischen den Baugrundstücken hindurch führt ein von der zur Erschließung erforderlichen Fahrstraßen unabhängiges und anbaufreies Fußwegesystem, das die Durchlässigkeit des Gebietes erhöht und die Anbindung an das örtliche Fußwegenetz und den am Südrand des Gebietes entlang führenden landwirtschaftlichen Weg schafft.

An Wegkreuzungen und ortsplanerisch wichtigen Punkten sind maßvolle platzartige Aufweitungen vorgesehen.

Für den stehenden Verkehr sind Längs- und Schrägparkbuchten vorgesehen, um die normale Gesamtstraßenbreite so gering wie möglich zu halten.

In der bogenförmigen Eibseestraße ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h vorgesehen. Hierdurch wird, neben einer Verkehrsberuhigung, auch die wirtschaftlichere Gestaltung von Straßenbreiten und Kurvenradien erreicht.

Ein einseitig überfahrbarer Gehweg gewährleistet hier den relativ selten verkehrenden größeren Fahrzeugen das Aneinandervorbeifahren.

Die innere Schleife soll als Wohnstraße (Zeichen 325/326 StVO) ohne Trennung von Fahr- und Fußwegflächen ausgebildet werden, da hier ausschließlich Anliegerverkehr stattfindet.

Beide Straßenzüge sind als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

Die Verteilung von Wegeaufweitungen und Restflächen an Parkbuchten ermöglicht eine gute Durchgrünung der öffentlichen Flächen durch Busch- und Baumpflanzungen.

b) Bebauung (Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung)

Aus dem Erschließungssystem ergeben sich unterschiedlich geformte Grundstücksflächen, die eine bewegte Baukörperanordnung und Bildung von Freiräumen ermöglichen.

Die Festsetzung einer einheitlichen höchstzulässigen GFZ von 0,35 für alle Einzel- und Doppelhäuser, entsprechend dem alten Bebauungsplan Nr. 18 - Ost, scheint nicht zuletzt im Hinblick auf die ange-

Ebenfalls im Hinblick auf das in möglichst geringer Zeitverschiebung zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren durchzuführende Umlegungsverfahren wurden im östlichen Geltungsbereich Hausgruppen vorgesehen, um auch eine möglichst große Zahl von kleineren Einlagegrundstücken in Land abfinden zu können.

Es wird versucht, hier durch eine entsprechende Bemessung der überbaubaren Flächen bzw. des Maßes der baulichen Nutzung eine Wertgleichheit für den Quadratmeter Baufläche im gesamten Bebauungsplangebiet herzustellen, als Voraussetzung für eine Umlegung nach Flächen im gesamten Umlegungsgebiet.

Auf die ursprünglich vorgesehenen Tiefgaragen für die Reihenhäuser wurde verzichtet, um die abschnittsweise Erstellung der Anlage zu erleichtern.

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist überwiegend als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Die in der Alpspitzstraße tatsächlich vorhandenen Durchschnittswerte der Verkehrslärmimmissionen dürften an der Grenze oder knapp über dem im "Reinen Wohngebiet" anzunehmenden Richtpegel liegen.

Aus diesem Grund, aber auch weil hier die Ansiedelung kleiner, der Versorgung des Gebietes dienender Läden wünschenswert erscheint, wird der Bereich der unmittelbar an der Straße anliegenden Grundstücke als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (Beschuß des Gemeinderates vom 21.8.1986).

Die am Südennde der vorhandenen Bebauung an der Alpspitzstraße gelegene kleine Schreinerei wird auch hierdurch planungsrechtlich nicht zulässig. Sie wird weiterhin nur geduldet werden können, solange sich die entstehenden Immissionen im Rahmen des bisherigen Umfangs halten und damit die von den Nachbarn bisher akzeptierte Toleranzgrenze nicht überschreiten.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird für die an der inneren Straßenschleife gelegenen Grundstücke, insbesondere um die platzartige Aufweitung an der Fußwegekreuzung die ausnahmsweise Errichtung von Einzelhandelsgeschäften zur Versorgung des Baugebietes und seiner näheren Umgebung ausdrücklich zugelassen.

6. Freiflächen und Grünordnung

Die vorher angesprochene Ausbildung der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet eine gute Durchgrünung und Gestaltung des öffentlichen

Bereiches. Der Gesamteindruck des Wohngebietes hängt jedoch sehr wesentlich auch von der Gestaltung der Vorgartenflächen ab.

Hier ist insbesondere einer zu starken Abriegelung unmittelbar an den Grundstücksgrenzen durch zu dichte und zu hohe Bepflanzung sowie einer zu weitgehenden Befestigung der Hofflächen entgegenzuwirken.

Die öffentliche Grünfläche mit kleiner Wasserfläche im Bereich des südlich am Plangebiet entlang führenden landwirtschaftlichen Weges bzw. Fußweges dient den Bewohnern des Gebietes als Aufenthaltsbereich und Kinderspielplatz am Rande der Wohnbebauung. Durch die dort vorgesehenen Baumpflanzungen wird eine Auflockerung des Siedlungsrandes angestrebt.

Auch an den sonstigen Einmündungen von Wegen aus dem Wohngebiet in den dort entlang führenden landwirtschaftlichen Weg sind aus diesem Grund Baumpflanzungen geplant.

Als Richtschnur für die Bepflanzung ist dem Plan eine "Rahmenliste für Gehölze" beigegeben.

Die von Süden auf das Baugebiet zufließenden Wassergräben werden parallel zu dem im Süden verlaufenden landwirtschaftlichen Weg abgefangen und dem Kreuzbach zugeführt. Dieser wird, etwa entsprechend seinem bisherigen Verlauf, offen oder verrohrt (an Grundstücksgrenzen entlang) durch das Baugebiet geführt, bis er an der Riffelstraße in den dort vorhandenen Oberflächenwasserkanal einmündet. Die im östlichen Bereich ankommenden Wasserläufe werden, wegen des dort anderslaufenden Gefälles, in einem eigenen Graben (evtl. auch verrohrt) dem Kanal in der Riffelstraße zugeführt. Die Flächen für die Bachläufe werden mit einem Leitungsrecht belastet.

7. Hinweise zur Plandarstellung

In Blatt 1 des Planes ist der gesamte Geltungsbereich (deckungsgleich mit dem zu ändernden Bebauungsplan Nr. 18 - Ost) dargestellt.

Weitergeltende frühere Festsetzungen werden in den Änderungsplan übernommen, so daß für die weitere Verwendung ausschließlich der neue Bebauungsplan Nr. 18 - Ost Ä II ausreicht.

In Blatt 2 ist ein Gestaltungsrahmen für die Reihenhausanlage und deren Garagen im südöstlichen Planbereich festgesetzt, wodurch ein Mindestmaß an Übereinstimmung der Gestaltung auch bei nicht gleichzeitiger Baugenehmigung und Errichtung der Reihenhäuser sichergestellt wird.

8. Die Begründung ist kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes, sondern soll nur Aufschlüsse über die Motive des Bebauungsplanes, die einzelnen Festsetzungen und die Tragweite der Bauleitplanung geben.

Garmisch-Partenkirchen, den 30.09.1987



Neidlinger
1. Bürgermeister