

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 19 des Marktes Garmisch-Partenkirchen
vom 25.2.1966, geändert am 27.4.1967

I. Allgemeine Begründung

Die Bebauung des Marktes Garmisch-Partenkirchen ist ausserhalb der alten beiden Ortskerne, aber innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sehr locker und weit verzweigt. Zwischen den bebauten Gebieten liegen größere unbebaute Flächen, die zum Teil noch landwirtschaftlich genutzt werden. Der Zuwachs der Bevölkerung, verbunden mit Anträgen von bauwilligen Grundstückseigentümern, macht es notwendig, diese größeren Baulücken im Laufe der Zeit zu schließen und Wohngebäude entstehen zu lassen, ohne das Gesamtbaugebiet zu vergrößern.

Nach dem Wirtschaftsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 16.12.1952 Nr. IV B 3 - 9112 a 20 - PB 929 gemäß § 173 BBauG zum unbefristet geltenden Flächennutzungsplan erklärt mit RE vom 27.6.1963 Nr. IV B 7 - 15507 - ee 5 liegt das Gebiet dieses Bebauungsplanes in den zur Bebauung vorgesehenen Flächen.

II. Straßen und Plätze

Durch das Baugebiet führt als Wohnsammelstraße die St.-Martin-Straße mit einer Breite von 18 m zwischen den Straßenbegrenzungslinien. Diese Straße, die von Osten her bis zur Storistraße bereits voll ausgebaut ist, soll, wie bereits im Flächennutzungsplan enthalten und durch die Verkehrsplanung des Ing.-Büros Dorsch-Gehrmann weiter erhärtert, in westlicher Richtung bis zur Rießerseestraße durch das Baugebiet fortgeführt werden. Die Einmündungsbreiten der übrigen Anlieger- bzw. Wohnstraßen fußen ebenfalls auf dem Straßenplan des Ing.-Büros Dorsch.

Die Rießerseestraße ist in ihrer Trassenführung bereits vorhanden und soll nach Maßgabe dieses Planes verbreitert werden. Die Klarweinstraße wird in der im östlichen Teil bereits vorhandenen Breite bis zur Rießerseestraße weitergeführt. Als neue Straßen sind die Weiterführung der Mitterfeld- und der Waxensteinstraße durch dieses Baugebiet geplant.

Ebenfalls neu angelegt soll die Kreuzjochstraße werden und eine noch unbenannte Verbindungsstraße (Anliegerstraße) von der Kreuzjochstraße bis zur Rießerseestraße. Die Breite dieser neuen Straße mit 8 m zwischen den Straßenbegrenzungslinien wird für geringen Bauaufwand als ausreichend erachtet. Zur Erschließung des südöstlichen Teiles dieses Baugebietes wird von der St.-Martin-Straße eine Sackstraße in südlicher Richtung eingeplant.

III. Städtebauliche Begründung

Um die Bebauung in diesem Gebiet nach einer städtebaulichen Ordnung mit den Erfordernissen eines modernen Städtebaues zu gewährleisten, ist eine Planung erforderlich. Diese Planung soll durch die Anordnung der Gebäudekörper, Schaffung von Straßen, Plätzen und Grünanlagen für die Zukunft das Gesicht der Gemeinde prägen und den hier lebenden Menschen soziale und gesunde Wohnverhältnisse schaffen.

Nach dem Bebauungsplan des Marktes soll das Gebiet in offener Bauweise als reines Wohngebiet genutzt werden. Die teilweise bereits bestehende Bebauung hat villenartigen Charakter, es sind zum großen Teil Einfamilienhäuser oder Wohngebäude mit nur wenigen Wohnungen. Diese vorhandene Bebauung wurde bisher nach Baustaffel IV der Staffelbauordnung beurteilt. Aus diesem Grund ergab sich für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung eine Geschosflächenzahl von 0,40.

Ursprünglich war nicht gedacht, das gesamte Baugebiet nur mit Einzelhäusern zu bebauen. Wenn man von Westen her durch die St.-Martin-Straße in das Baugebiet eintritt, sollte zu beiden Seiten eine gewisse Unterbrechung durch

Hausgruppen der übrigen Einzelbebauung stattfinden. Durch den Beschluß des Bauausschusses vom 21.7.1965 mußten jedoch diese Hausgruppen weggelassen werden und das ganze Gebiet nur für den Bau von Einzelhäusern zulässig sein. Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Läden sind entlang der Westseite der Kreuzjochstraße vorgesehen. Für die vom Rießersee heimkehrenden Fußgänger und zugleich als Unterbrechung der Bebauung nördlich der St.-Martin-Straße wird nördlich der St.-Martin-Straße von der Kreuzung Rießerseestraße weg entlang dieser Straße eine Grünfläche geschaffen. Diese Grünfläche mit einer Breite von etwa 15 m soll mit Bäumen bepflanzt und mit Ruhebänken ausgestattet werden.

Die Grundstücke dieses Gebietes sind ausschließlich Privatgrundstücke zum größten Teil in der noch ursprünglichen Streifenform. Es werden daher zur Bebauung keine Bauträger für größere Flächen in Erscheinung treten und die zukünftige Bebauung wird sehr individuellen Landhauscharakter haben. Aus diesem Grunde sollten keine überbaubaren Flächen für Garagen festgesetzt werden, um für jedes Haus die Möglichkeit zu belassen, die Garagen nach eigenem Gutdünken an das Haus anbauen zu können. Entlang der St.-Martin-Straße sollte jedes Grundstück nur eine einzige Ein- bzw. Ausfahrt für max. 4 m Breite erhalten. Die Gebäudekörper sollten, wie eingezeichnet, eine geordnete aber doch aufgelockerte Stellung erhalten.

IV. Folgen für die Grundstückseigentümer

Im größten Teil dieses Baugebietes sind zur Baureifmachung der Grundstücke Umlegungen erforderlich. Diese Umlegungen können nach Festsetzung dieses Planes von Fall zu Fall eingeleitet und durchgeführt werden.

Die teilweise sehr großen Grundstücke können nach Maßgabe dieses Bebauungsplanes geteilt werden. Die Flächen für den öffentlichen Verkehr werden durch diese Umlegungen gewonnen.

V. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet ist in seiner ganzen Form ein fast ebenes Wiesengelände. Auffüllungen oder Abtragungen sind nicht erforderlich.

VI. Erschließung der Baugrundstücke

Die bereits bebauten Grundstücke sind durch provisorisch angelegte Zuwegungen an das Straßennetz angeschlossen. Die übrigen öffentlichen Verkehrsflächen müssen erst durch die bereits angeführte Umlegung gewonnen werden. Die Entwässerung des Baugebietes hat durch die noch zu bauende Kanalisation mit Anschluß an den Hauptsammler zu erfolgen. Übergangslösungen mittels Hauskläranlagen und Versitzgruben sind nach Maßgabe der gültigen Bestimmungen nicht ausgeschlossen. Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser und Strom bietet keine Schwierigkeiten.

VII. Kosten für die Gemeinde:

Zur Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahmen sind für die Gemeinde an Kosten zu erwarten:

1. Umlegung

Verfahrenskosten	ca.	5.000.-- DM
------------------	-----	-------------

2. Straßenherstellungskosten

a) Grunderwerb fällt nicht an, da die Flächen durch die Umlegungen gewonnen werden müssen.

b) Gesamtfläche der Straßenflächen ca. 24.780 qm

c) Gesamtkosten zur Herstellung der Straßen
24.780 qm á ca. 50.--DM =
1.240.000.-- DM

d) Vom Markt zu übernehmender Anteil des Erschließungsaufwandes gemäß Satzung =
10 % =

124.000.-- DM

e) Zusätzliche Kosten für die nicht beitragsfähige Breite der St.-Martin-Straße ca.
700 qm á 60.-- DM =

42.000.-- DM

3. Kanalherstellungskosten

a) Größe der gesamten Baugrundstücke ca. 77.600 qm

b) Größe der zulässigen Geschoßflächen ca. 31.000 qm

c) Kanalherstellungsbeitrag
77.600 qm á 1.--DM = 77.600.--DM
31.000 qm á 5.--DM = 155.000.--DM

232.600.--DM

d) Kosten für die Gemeinde nach
Erfahrungssatz ca. 80 % "

ca. 185.000.-- DM

Gesamtkosten: 1. Umlegung 5000.-- DM

2. Straßenher-
stellungs-
kosten 166000.-- DM

3. Kanalher-
stellungs-
kosten 185000.-- DM

356.000.-- DM
=====

VIII. Diese Begründung ist kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes,
sondern soll nur Aufschlüsse über Motiv und Tragweite der
Maßnahme geben.

Garmisch-Partenkirchen, 25.2.1966


(Schumpp)
1. Bürgermeister