

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 20 des Marktes Garmisch-Partenkirchen für das Gebiet zwischen Grasberg-, Kleinfeld-, Königstandstraße und nördlicher Bebauungsgrenze

#### I. Allgemeine Begründung

Außerhalb der beiden alten Ortskerne ist die Bebauung im Bereich der ausgewiesenen Bauflächen locker und weit verzweigt. Zwischen den bebauten Gebieten liegen größere unbebaute Flächen, die zum Teil noch landwirtschaftlich genutzt werden. Der Zuwachs der Bevölkerung in Verbindung mit Anträgen von Grundstückseigentümern, die eine Bebauung beabsichtigen, macht es notwendig, die Baulücken im Laufe der Zeit zu schließen und die Bebauung mit Wohngebäuden zu ermöglichen, ohne das Gesamtbaugebiet zu vergrößern.

#### II. Städtebauliche Begründung

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

Nach dem Bebauungsplan des Marktes soll das Gebiet in offener Bauweise mit Baugrundstücksmindestgrößen von 1000 qm als reines Wohngebiet genutzt und nur mit Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen bebaut werden.

Um einen harmonischen Übergang zum unbebauten Gebiet zu erreichen und seiner Eigenart gerecht zu werden, wird eine Geschößflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich gilt als Höchstmaß der Höhenentwicklung der Gebäude Erd- und 1 Obergeschoß.

Nach dem Wirtschaftsplan des Marktes (gebilligt mit Entschliesung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 16.12.1952 Nr. IV B 3 - 9112 a 20 PB 929 und gem. § 173 BBauG zum unbefristet geltenden Flächennutzungsplan erklärt mit RE vom 27.6.1963 Nr. IV B 7 - 15507 - ee 5) ist das Gebiet als Erweiterung der Wohnbauflächen festgesetzt. Dieser Bebauungsplan wurde aus dem Wirtschaftsplan (Flächennutzungsplan) entwickelt.

Die nordwestliche Begrenzung des Bebauungsplanes stellt gleichzeitig den Abschluß der Bauflächen und des Baugebietes dar. Eine Erweiterung des Baugebietes nach Norden kann wegen der besonderen, für die Allgemeinheit erhaltungswürdigen Lage des Gebietes und zur Erhaltung der Rodel- und Skifahrsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche nicht vertreten werden.

Die nördlich gelegenen Teile der Grundstücksstreifen müssen ausserhalb des Baugebietes verbleiben.

### III. Beschaffenheit des Baugrundes

Das Baugebiet ist ein leicht nach Süden geneigtes, trockenes Wiesengelände. Der Untergrund ist tragfähiger Kiesboden. Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Schaffung bebauungsfähiger Grundstücke sind nicht erforderlich.

### IV. Erschließung

a) Zur ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke wurden im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichender Breite und Länge festgesetzt. Für die Straßenführung waren die östlich und westlich des Bebauungsplangebietes vorhandenen Strassenzüge maßgebend. Die Verkehrsflächen werden im Zuge der bereits rechtskräftig eingeleiteten Baulandumlegung in das Eigentum des Marktes übergeführt.

b) Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser und Strom ist gesichert.

c) Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über einen zu erstellenden, 810 m langen Kanal in den Sammelkanal Grasbergstraße. Technische Schwierigkeiten bestehen nicht.

#### V. Bodenordnung

Das mit zwei Ausnahmen unbebaute Gebiet wird durch das vom Marktgemeinderat mit Beschluß vom 31.3.1966 angeordnete und durch Beschluß des Umlegungsausschusses vom 8.6.1966 eingeleitete Umlegungsverfahren in der Weise neu geordnet, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Umlegung ist rechtskräftig eingeleitet.

#### VI. Kosten für die Gemeinde

Zur Durchführung dieses Bebauungsplanes sind für die Marktgemeinde folgende Kosten zu erwarten:

##### 1. Straßenherstellungskosten

- |                                                                                    |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| a) Grunderwerb fällt nicht an, da die Flächen durch die Umlegung gewonnen werden.  |                                    |
| b) Gesamtstraßenflächen                                                            | ca. 3880 qm                        |
| c) Gesamtflächen für Gehwege und Nebenstraßen                                      | ca. 1400 qm                        |
| d) Gesamtkosten zur Herstellung der Straßen                                        | 4860 qm x 50.-- DM = DM 243.000.-- |
| e) Gesamtkosten zur Herstellung der Gehwege                                        | 440 qm x 30.-- DM = DM 13.200.--   |
|                                                                                    | <hr/>                              |
|                                                                                    | DM 256.200.--                      |
| f) vom Markt zu übernehmender Anteil des Erschließungsaufwandes gemäß Satzung 10 % | DM 25.620.--                       |
|                                                                                    | <hr/>                              |

2. Kanalherstellungskosten

Berechnung nach dem Kanalherstellungsbeitrag

a) Größe der gesamten Baugrundstücke ca. 29.100 qm

b) Größe der Geschoßflächen (GFZ = 0,3) 8.730 qm

c) Kanalherstellungsbeitrag

29.100 x 1.-- DM = 29.100.-- DM

8.730 x 5.-- DM = 43.650.-- DM

72.750.-- DM

=====

d) Kosten für die Gemeinde nach

Erfahrungssatz 100 % =

ca. 72.800 DM

Berechnung der Kosten nach den Kanallängen

Gesamtlänge des herzustellenden Kanalnetzes ca. 810 lfdm

Herstellungskosten lt. Schätzung Abt. VI/5

810 lfdm x 180.-- DM = 145.000.-- DM

Kosten für die Gemeinde nach Abzug des  
Kanalherstellungsbeitrages

72.800.-- DM

72.200.-- DM

=====

3. Gesamtkosten

Straßenherstellungskosten

ca. 25.620.-- DM

Kanalherstellungskosten

ca. 72.800.-- DM

98.420.-- DM

ca. 98.500.-- DM

=====

Diese Begründung ist kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes,  
sondern soll nur Aufschlüsse über Motiv und Tragweite der Maß-  
nahme geben.

  
(Schumpert)  
1. Bürgermeister