

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 Ä I

Gebiet zwischen Dreitorspitzstraße und Partnach, Silberackerstraße und Brunntälstraße – Gemarkung Partenkirchen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen Dreitorspitzstraße und Partnach, Silberackerstraße und Bahnhofplatz Kainzenbad der Gemarkung Partenkirchen.

2. Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Einige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 vom 04.02.1966, ergänzt am 09.10.1968, sind mit den zwischenzeitlich fortgeschriebenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht mehr vereinbar und bedürfen der Anpassung.

Durch die Maßnahmen der Wohnraumbeschaffung (Wohnungsbauerleichterungsgesetz), unterstützt von baurechtlichen Änderungen (gemäß der geltenden Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) sind ausgebaute Dachgeschosse, sofern keine Vollgeschosse, nicht mehr auf die GFZ anzurechnen), aber auch in Anbetracht des im Vergleich zum Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes Nr. 25 im Jahr 1968 wesentlich gestiegenen Lebensstandards, kommt es zu einem erhöhten Bedarf an Garagen und Stellplätzen. Durch die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderungen wird diesem Problem abgeholfen.

Den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Straßen- und Ortsbildes wurde aus Gründen der Erhaltung der hohen Wohnqualität im Plangebiet, wie auch zur Bewahrung des Landschaftsbildes entlang der Partnach, das für den Kur- und Fremdenverkehrsort Garmisch-Partenkirchen von großer Bedeutung ist, besondere Beachtung geschenkt.

3. Verfahrensvermerke

Der Bauausschuß hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 8. September 1992 einen Vorentwurf des Gemeindebauamtes zur Kenntnis genommen und dem Marktgemeinderat empfohlen, den Bebauungsplan auf dieser Grundlage zu ändern und das Aufstellungsverfahren einzuleiten.

Der entsprechende Gemeinderatsbeschuß wurde am 10.09.1992 gefaßt.

Durch Beschuß des Bebauungsplanes Nr. 25 Ä I werden die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 25, die mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 14.05.1968 und 28.05.1968 Nr. II/2 g - IV B 7 - 15500 ee 18 und 30.09.1968 Nr. II/2 g - IV B 7 - 6102 GAP - 5 - 24 genehmigt wurden, aufgehoben.

4. Einfügen in die Gesamtplanung

Der Bebauungsplan Nr. 25 Ä 1 stimmt mit den Zielen des Regionalplanes Oberland überein. Ebenso erfüllt er die Vorgaben des Flächennutzungsplanes, in dem der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt ist.

5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 25 Ä I erstreckt sich auf ein inzwischen überwiegend bebautes Wohngebiet in der Nähe der Ortsrandes. Von den Änderungen sind vor allem die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Straßen- und Ortsbildes betroffen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung des "Reinen Wohngebietes" (§ 3 BauNVO) beibehalten, um auch weiterhin die ruhige Wohnlage abseits der Geschäftsbereiche und Hauptverkehrsstraßen zu gewährleisten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung verlangt zwingend eine Festsetzung der Grundflächenzahl. Mit GRZ 0,2 ist dieser Wert deshalb relativ niedrig angesetzt, um in dem überwiegend bebauten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einer weiteren Bodenversiegelung entgegenzuwirken. Die Offenhaltung des Bodens führt zu einer starken Durchgrünung des Plangebietes.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Ein Beibehalten der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Flurstück wurde wegen der Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen überflüssig.

Die jetzt gültigen Baugrenzen verhindern ein Heranrücken von Haupt- und Nebengebäuden an den öffentlichen Straßenraum und ermöglichen den Bauherrn bei Erweiterung und Änderung der baulichen Anlagen im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche größere Freiheiten.

5.4 Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes Nr. 25 Ä I in Verbindung mit der Abstandsflächenregelung der BayBO (gemäß Art. 7 Abs. 5 BayBO brauchen Garagen mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 m² zur Grundstücksgrenze keine Abstandsfläche einzuhalten, sofern sie eine Traufhöhe von weniger als 2,75 m im Mittel aufweisen) erlauben eine höhere Flexibilität bei der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Beurteilung dieser Bauvorhaben.

- ✓ Im "Reinen Wohngebiet" dürfen entsprechend Ziffer 7.5 der örtlichen Bauvorschrift nicht mehr als 5 oberirdische Stellplätze oder 3 Doppelstockgaragen je Baugrundstück angeordnet werden.

Für jedes Grundstück ist nur eine höchstens 7 m breite Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Ein- und Ausfahrten sind im Bebauungsplan festgesetzt.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Straßen- und Ortsbildes

Durch die Erhaltung der Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird der Straßenraum gegliedert, aufgelockert und so der Gebietscharakter des "Reinen Wohngebietes" unterstützt.

Die Festsetzung, daß nicht befestigte Grundstücksflächen mit landschaftsgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen sind, verhindert eine zusätzliche Bodenversiegelung und führt zu einer für die Region typischen Durchgrünung des Wohngebietes. Des weiteren ist durch diese Festsetzung eine dauerhafte Grünhaltung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gewährt.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird im Baugenehmigungsverfahren auch entsprechend der örtlichen Bauvorschrift geregelt. Ein Freiflächengestaltungsplan ist deshalb vorzulegen.

Die öffentliche Grünfläche mit Bindung zur Erhaltung der Bäume entlang der Partnach bewirkt einen Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, ermöglicht einen organischen, naturnahen Verlauf des Baches und stellt, in Form eines Grünzuges, die Verbindung des zentralen Ortsbereiches mit dem landschaftlich reizvollen Außenbereich dar. Sollte die Partnach bei Hochwasser aus ihrem Bett treten, wird der Uferschutzstreifen zur Versickerungsfläche.

Diese Begründung ist kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes. Sie dient lediglich zur Darlegung der Beweggründe für die Planung.

Garmisch-Partenkirchen, 6.10.1993

Im Auftrag:


Dipl.-Ing. Bonn