

M a r k t  
Garmisch-Partenkirchen  
B a u a m t  
Abt. VI/2  
-Ortsplanung-

Garmisch-Partenkirchen, 31.5.1976

Betreff: Bebauungsplan Nr. 26 Süd des Marktes Garmisch-  
Partenkirchen vom 31.5.1976

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan  
-----

1. Bindung an den Flächennutzungsplan

Nach dem Wirtschaftsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen von 1950, gebilligt mit EntschlieÙung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 16.12.1952 Nr. IV B 3 - 9112 a 20 - PB 929, mit RE vom 27.6.1963 Nr. B 7 - 15507 - ee 5 gem. § 173 BBauG zum unbefristet geltenden Flächennutzungsplan erklärt, liegt das Gebiet dieses Bebauungsplanes in den zur Bebauung vorgesehenen Flächen.

Weiterhin bestehen für dieses Gebiet folgende übergeleitete Baulinienpläne:

Baulinienplan vom 29.1.1899

Baulinienplan vom 10.5.1929

2. Lage des Planungsgebietes:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten des alten Ortsteiles Garmisch und wird umschlossen im Westen von der Kammstraße, im Süden von der St.-Martin-StraÙe, im Osten von der Achenfeldstraße und im Norden ist es begrenzt von der nördlichen Grenze der Grundstücke FlNr. 50 bzw. FlNr. 42 Gemarkung Garmisch.

3. GröÙe des Planungsgebietes:

3.1 Bruttowohnbaufläche

ca. 24 300 qm

3.21 Verkehrsfläche für die innere Erschließung	ca. 3830	qm
3.22 Grünflächen	ca. -	qm
3.23 Freiflächen (Außenbereichsflächen)	ca. -	qm
3.24 Gemeinbedarfsflächen	ca. -	qm
3.25 Flächen für Versorgungs- anlagen	ca. -	qm
S u m m e 3.2		ca. 3830 qm
3.3 Netto-Wohnbaufläche		ca. 20470 qm

4. Beschaffenheit des Baugebietes und besondere Maßnahmen  
für die Bebauung

Das Baugebiet ist bereits fast vollständig bebaut. Die unbauten Flächen sind daher zum größten Teil bepflanzte Hausgärten oder sonst wie im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnbebauung genutzte Flächen. Das ganze Gelände ist eben, der Untergrund ist ein lehmiger Kies, also ein absolut tragfähiger Boden.

5. Verkehrslage und innere Erschließung

Durch die bereits unter Nr. 2 angeführten vorhandenen umlaufenden Straßenzüge wird das Baugebiet erschlossen. Durch diese Neuplanung soll jedoch die bisher nur 8,00 m breite Achenfeldstraße auf 11,00 m verbreitert werden, so daß hier ein fußgängerfreundlicher Ausbau einer zweispurigen Straße ermöglicht wird. Die Klammsstraße und die St.-Martin-Straße als innerörtliche Wohnsammelstraße sind bereits in den letzten Jahren entsprechend dieser Planung hergestellt worden.

6. Allgemeine Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Gesamtbebauungsplanes Nr. 26 zog sich zwischen den beiden Straßen Klammsstraße und Achenfeldstraße bis zur Bahnhofstraße im Norden hin. Für den südlichen Teil sind die Planungsabsichten des Marktes, für den ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, geklärt und unangefochten. Die beteiligten Grundstückseigentümer haben während der Auslegung dieses Bebauungsplan-Entwurfes vom 13.7.1972 bis 14.8.1972 keine Einwendungen erhoben. Im nördlichen Bereich, als Mischgebiet vorgesehen, bestehen Einwendungen seitens des Landesamtes für Denkmalpflege, das die Anwesen Klammsstraße 11, 13, 17 und 17a erhalten haben will,

von Grundstückseigentümern und von Anliegern an der Bahnhofstraße, die sich gegen die Abtretung zur neu anzulegenden Verbindungsstraße zwischen Klammstraße und Achenfeldstraße wehren.

Da für den nördlichen Teil sich das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren noch längere Zeit hinziehen wird, wurde im Interesse einer zügigeren Weiterführung der städtebaulichen Planung auf Anregung der Regierung von Oberbayern der Geltungsbereich dieses Gesamtbebauungsplanes in einen nördlichen und südlichen Teil aufgeteilt.

Dieser Bebauungsplan Nr. 26 Süd nun umfaßt die offene Bebauung des überwiegend mit Wohngebäuden bebauten allgemeinen Wohngebietes, in dem auch kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes vorhanden und zulässig sind.

Das geplante Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ = 0,5 bietet für die meisten bebauten Grundstücke noch Möglichkeiten der Gebäudeerweiterung.

Für das Grundstück FlNr. 50, an dessen Nordgrenze außerhalb dieses Geltungsbereiches die alte dichtere dörfliche Bebauung anschließt, wurde eine GFZ = 0,7 vorgesehen.

## 7. Art und Maß der baulichen Nutzung:

7.1 Art der Baulichen Nutzung: WA

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.22 Geschoßflächenzahl

Gebiet a.) 0,7

Gebiet b.) 0,5

7.23 Summe der Geschoßfläche

Nettowohnbauland x GFZ

= 2700 qm x 0,7 = ca.

17770 qm x 0,5 = ca.

1 890 qm

8 885 qm

10 775 qm

7.3 Mögliche Wohnungsdichte

(bei 75 qm Geschoßfläche/Wohnung)

7.31 Anzahl der Wohnungen

= Geschoßflächen : 75

= 10775 : 75 = ca.

144 WE

7.32 Netto-Wohnungsdichte

Anzahl der Wohnungen : Nettowohnbauland

= 144 : 2,047 =

70 WE/ha

7.4 Einwohnerdichte:

(bei 3 Einwohnern/Wohnung)

7.41 Anzahl der Einwohner

= Anzahl der Wohnungen x 3

= 144 x 3 = ca. 432 E

7.42 Einwohnerdichte

Einwohner : Nettowohnbau land

= 432 : 2,047 = ca. 211 E/ha

8. Versorgung des Baugebietes

Durch bereits vorhandene Versorgungsleitungen und Abwasserkanäle in sämtliche im Planungsgebiet bestehenden Straßen, ist das Gebiet bereits ausreichend mit Wasser, Strom und Kanalanschlüssen versorgt.

9. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet (soweit erforderlich)

9.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG) entfällt.

9.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG) entfällt.

10. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

(Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen)

10.1 Straßenherstellung

Die Klammsstraße, St.-Martin-Straße und Achenfeldstraße sind bereits voll ausgebaut und erschließungsmäßig abgerechnet.

Die Kosten der geplanten Verbreiterung der Achenfeldstraße trifft nach derzeitiger Rechtsgrundlage voll die Gemeinde. Es ist jedoch geplant, in absehbarer Zeit eine Ausbau-Beitragssatzung zu erlassen.

Für die Kostenermittlung in dieser Begründung wurde daher vorsorglich für die Gemeinde 50 % der Kosten angesetzt,

die für Grunderwerb und Ausbau entstehen, soweit die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

#### 10.2 Kanalherstellung:

Alle Straßen sind bereits mit ausreichenden Entwässerungskanälen versehen. Kosten für eine Kanalherstellung fallen somit nicht an.

#### 11. Kostenberechnung im einzelnen:

##### 11.1 Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

##### 11.11 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen

290 qm à DM 120,-- = 34.800,-- DM

##### 11.12 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschließlich Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung

1140 qm à DM 50,-- = 57.000,-- DM

##### Kostenverteilung

11.2 Gesamtkosten (Summe aus 11.1 + 11.12) 91.800,-- DM

11.21 Erschließungsbeiträge 50 % 45.900,-- DM

11.22 Gemeindeanteil 50 % 45.900,-- DM

##### 11.3 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)

11.21 Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen entfallen.

11.32 Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landes- und Kreisstraßen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern, entfallen.

11.4 Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG) entfallen.

11.41 Gesamtkosten

11.5 Kosten der Versorgungsanlagen  
(§ 127 Abs. 4 BBauG)

11.51 Versorgung mit Wasser:

Die Versorgung der einzelnen Anlieger mit Wasser richtet sich nach der Satzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen über den Anschluß an die öffentliche Wasserleitung und über die Abgabe von Wasser vom 13.7.1961 bzw. den Erweiterungen vom 18.2.1965, 8.7.1966 und 1.6.1970. Besondere Kosten und Aufwendungen für diese Maßnahmen entstehen der Gemeinde nicht.

11.52 Versorgung mit elektrischer Energie:

Die Versorgung mit elektr. Energie richtet sich nach der allgemeinen Tarifpreisordnung für die Versorgung mit elektrischer Energie im Versorgungsgebiet der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen nach den Beschlüssen des Gemeinderates in der Fassung vom 27.9.1959 bzw. 5.5.1961. Die Anschlußkosten haben die zukünftigen Grundstückseigentümer zu tragen, besondere Aufwendungen zu Lasten der Gemeinde oder der Grundstückseigentümer sind nicht erforderlich.

11.6 Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten

aus 11.22	45.900,-- DM
aus 11.31	-
aus 11.32	-
aus 11.44	-
Insgesamt:	<u>45.900,-- DM</u> =====

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

In Vertretung:



Neidlinger  
2. Bürgermeister

