

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 Ä I

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen Walter-Siegfried-, Mittenwalder-, Alpen- und Dreitorspitzstraße der Gemarkung Partenkirchen.

## 2. Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Einige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 sind mit den zwischenzeitlich fortgeschriebenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht mehr vereinbar und bedürfen der Anpassung.

Durch die Maßnahmen der Wohnraumbeschaffung (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch), 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 Geschößfläche anzurechnen.

Außerdem wurde in Ziff. 9 der Festsetzungen die Zulässigkeit von Garagen den geltenden baurechtlichen Bestimmungen angepaßt.

Die steigenden Verkehrszahlen in der Mittenwalder Straße bringen höhere Immissionsbelastungen mit sich. Durch die bisher vorgesehene, aber nicht vollzogene Grundstücksabtretung in diesem Bereich, eröffnen sich Möglichkeiten zu Immissionsschutzmaßnahmen.

## 3. Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 27.5.1993 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 38 aufzuheben und den Bebauungsplan Nr. 38 Ä I neu aufzustellen; in Ziffer 14 werden die früheren Festsetzungen und Hinweise aufgehoben.

## 4. Einfügen in die Gesamtplanung

Der Bebauungsplan Nr. 38 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 38 Ä I erstreckt sich auf ein inzwischen überwiegend bebautes Wohngebiet. Die wesentlichen Änderungen betreffen die überbaubare Grundstücksfläche sowie den Immissionsschutz im Bereich der Mittenwalder Straße.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

An der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll nichts geändert werden, da sie den planerischen Zielen des Marktes Gar-misch-Partenkirchen entspricht. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1889 Gemarkung Partenkirchen ist eine Ausstellungshalle zu dem bestehenden Betrieb zulässig.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung verlangt zwingend eine Festsetzung der Grundflächenzahl. Mit GRZ 0,2 im "Reinen Wohngebiet" und GRZ 0,3 im "Allgemeinen Wohngebiet" ist dieser Wert deshalb relativ niedrig angesetzt, um in dem überwiegend bebauten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einer weiteren Bodenversiegelung entgegenzuwirken. Die Maßangaben zur Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßflächenzahl wurden unverändert übernommen, allerdings sind im Zuge der Wohnraumbeschaffung nun ausgebaute Dachgeschosse zusätzlich möglich, werden also nicht mehr auf die GFZ angerechnet (siehe 2.).

### **5.3 Bauweise**

Alle Gebäude sind in offener Bauweise (seitlicher Grenzabstand, Länge der Gebäude höchstens 50 m) zu errichten, wobei in Anbetracht der Größe der Grundstücke nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Ein Beibehalten der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem jeweilige 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 Bauherren bei Erweiterung und Änderung der baulichen Anlagen im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche größere Freiheiten.

## **5.5 Verkehrsfläche**

Auf die im Bebauungsplan Nr. 38 vorgesehene Grundflächenabtretung zur Verbreiterung der Mittenwalder Straße wurde verzichtet, da im Bundesverkehrswegeplan eine Ortsumgehung, die zur Entlastung der Mittenwalder Straße beitragen soll, in die höchste Prioritätsstufe aufgenommen wurde. Der Stiefelfeldfußweg ist als öffentlicher Fußweg festgesetzt. Die Erschließung der Anlieger erfolgt bereits jetzt über Hubertusweg, Alpen- und Mittenwalder Straße.

Zur ordnungsgemäßen Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 1856/2 und 1856/4 Gemarkung Partenkirchen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die Stichstraße zum Hubertusweg erforderlich.

Um den Boden nicht unnötigerweise zu versiegeln, wurde der Wendehammer der Stichstraße im Bereich des Hubertusweges auf das notwendigste Maß reduziert.

## **5.6 Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten**

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes Nr. 38 Ä I in Verbindung mit der Abstandsflächenregelung der BayBO erlauben eine höhere Flexibilität bei der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Beurteilung dieser Bauvorhaben. Garagenwände auf der Grundstücksgrenze dürfen höchstens 6,5 m lang sein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Garagen und Stellplätze entsprechend der Örtlichen Bauvorschrift des Marktes Garmisch-Partenkirchen 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.

## **5.7 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 der anzupflanzenden Bäume, ergänzt durch die Auflage, 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.

## 5.8 Immissionsschutz

Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" entlang der Mittenwalder Straße sind zur Immissionsminderung Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die im Plan unter "Festsetzungen - 12. Immissionsschutz am Gebäude" näher bezeichnet sind.

Ergänzend dazu erlaubt der Verzicht auf die Grundstücksabtretung entlang der Mittenwalder Straße die Festsetzung einer 5 m breiten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; im vorliegenden Fall z.B. wäre etwa eine angeschüttete Lärmschutzwand denkbar.

Das Straßenbauamt Weilheim hat Auflagen hinsichtlich der Freihaltung von Sichtdreiecken im Bereich der Zu- und Ausfahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit gefordert (vgl. Festsetzung Nr. 8).

Aus diesem Grunde sind aktive Schallschutzmaßnahmen nur noch bedingt möglich. Die Ausführung muß im Einzelfall anhand eines vorzulegenden Schallschutzgutachtens im Baugenehmigungsverfahren geprüft und festgelegt werden.

Sind aktive Schallschutzmaßnahmen aus den obengenannten Gründen nicht möglich, müssen passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau Schallschutzfenstern der Klasse III) vorgesehen werden.

Die Gebäudegrundrisse sind so zu gestalten, daß die Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Süd-West, also der Hauptverkehrsstraße abgewandt liegen.

Wird im WA entlang der Mittenwalder Straße ein Grundstück neu bebaut oder die bestehende Bebauung wesentlich geändert, muß sich die Lärmbelastung an den jeweils geltenden Grenzwerten (DIN 18005) orientieren.

Die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, da sie lediglich Grenzwerte für neue oder wesentlich geänderte Landesverkehrswege enthält.

Ebensowenig besteht ein Rechtsanspruch auf Lärmsanierung, da die Enteignungsschwelle (liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes für das WA bei 75 dB(A) am Tage und mindestens 67 dB(A) nachts (BGA BVBl. 1978, 110)) nicht überschritten wird.

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

Garmisch-Partenkirchen, 7.12.1993



Neidlinger  
1. Bürgermeister