

Markt
Garmisch-Partenkirchen

Bauamt
Abt. VI / 2
Ortsplanung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 39 des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 10.7.1969, zuletzt geändert am 21.12.1970

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan

1. Bindung an den Flächennutzungsplan:

Nach dem Wirtschaftsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen aus dem Jahre 1950, genehmigt mit Entschließung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 16.12.1952 Nr. IV B 3 - 9112 a20 - PB 929, der mit RE vom 27.6.1963 Nr. IV B 7 - 15507-ee 5 gem. § 173 BBauG zum unbefristet geltenden Flächennutzungsplan erklärt wurde, liegt das Gebiet dieses Bebauungsplanes in den zur Bebauung vorgesehenen Flächen.

Für dieses Gebiet bestehen keine übergeleiteten Bebauungspläne-Baulinienpläne-.

2. Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet liegt ca. 1 km von der Mitte des Orts- teiles Garmisch nach Westen entfernt, gegenüber des Ritter- von-Halt-Stadions und der Volksschule am Gröben.

Im Norden des Planungsgebietes beginnen die Kramerhänge zum Grasberg, einem Ausläufer des Kramerberges. Das Planungs- gebiet reicht bis zum Westende der im Flächennutzungsplan nördlich der Loisach ausgewiesenen, zur Bebauung vorge- sehenden Flächen.

3. Größe des Planungsgebietes:

3.1 Bruttowohnbaufläche	ca. 73.526 qm
3.20 Verkehrsflächen für die innere Erschließung	ca. 9.570 qm
3.21 Grünflächen	ca. 1.300 qm
3.22 Freiflächen (Außenbereichsflächen)	ca. 5.740 qm
3.23 Gemeinbedarfsflächen	ca. -.- qm
3.26 Flächen f. Versorgungsanlagen	ca. 6 qm
Summe 3.2	ca. 16.616 qm
3.3 Nettowohnbauflächen (3.1 - 3.2)	ca. 56.910 qm

4. Beschaffenheit des Baugebietes:

Geologisch gesehen verläuft das Baugebiet am südöstlichen Rand einer Lokalmoräne, der Alluvionen der Loisach vorgelagert sind, bzw. von ihnen überlagert werden. Zum größten Teil - besonders im nordöstlichen Gebiet - befindet sich das Baugebiet jedoch im Gehängeschutt des Kramerberges. Zu ihren Formationen finden sich vorwiegend Oberräthkalk und Kössener Schichten, Plattenkalk und Hauptdolomit.

In den Südhängen des Kramers entspringen zahlreiche größere und kleinere Wildbäche, die mit ziemlich starkem Gefälle der Loisach zustreben. Hierbei bilden sich infolge des geologischen Aufbaues Runsen, die den Wildbach sehr stark mit Geschiebe belasten. Eine dieser Runsen ist die sog. Mittergern- u. Ackerlaine, die sich nördlich des Baugebietes vereinigen und nach der Vereinigung in einem ausgebauten Wildbachbett durch das Baugebiet führen und in einem Ableitungsgraben um den Sportplatz Gröben in die Loisach führen.

Das Baugebiet ist im wesentlichen eine ebene, leicht nach Süden geneigte, kiesige Fläche mit einer dünnen Humusschicht.

5. Verkehrslage und innere Erschließung:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt nördlich der Maximilianstraße. Diese bereits im Bereich dieses Bebauungsplanes voll ausgebauten Straße wird nach dem Ausbau der Loisach- und Frühlingstraße in absehbarer Zeit als nördliche innerörtliche Entlastungsstraße des Ortsteiles Garmisch dienen. Als innere Erschließungsstraße dieses Baugebietes ist der Almhüttenweg vorgesehen, der als Kiesstraße ohne weiteres befahrbar, aber noch nicht endgültig ausgebaut ist.

Die rückwärtigen Grundstücksteile im Osten des Planungsgebietes sollen durch private Wohnwege erschlossen werden.

6. Allgemeine Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung:

Das Planungsgebiet ist zum größten Teil bebaut. Städtebauliche Festsetzungen für dieses Gebiet waren bisher noch nicht vorhanden.

Die derzeitige Bebauung besteht aus älteren Landhäusern, die etwa seit der Jahrhundertwende entstanden sind. Neuere Anträge auf Schließung der Baulücken und Neubebauung einzelner Villengrundstücke machten die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig.

Das ganze Gebiet soll in lockerer offener Bauweise bebaut werden. Die vorgesehene Nutzung mit einer Geschoßflächenzahl von 0,3 und 0,4 in zweigeschossiger Bauweise wird für dieses Gebiet als ausreichend betrachtet.

Die neue Bebauung soll sich in Gestaltung und Gebäudestellung harmonisch der vorhandenen Bebauung eingliedern, damit der Charakter dieses Villengebietes erhalten bleibt und nicht durch überdimensionale Wohnblöcke gestört wird.

Das ganze Gebiet ist als reines Wohngebiet vorgesehen.

7. Wohnungsdichte:

7.1 Geschoßflächenzahl 0,3 und 0,4

7.2 Geschoßflächen = Nettowohnbauland x GFZ = ca. 21.550 qm

7.3 Anzahl der Wohnungen

bei einem angenommenen Geschoßflächen-
anteil/Einwohner von 25 qm und einer
Belegungsdichte von angenommen 3 Ein-
wohnern/Wohnung

Geschoßflächen : 75 =

ca. 290 Wohnunger

7.4 Nettowohnungsdichte:

Wohnungen
Nettowohnbaufläche =

51 WE / ha

8. Versorgung des Baugebietes:

Durch bereits vorhandene Versorgungsleitungen
und Straßenkanäle, sowohl in der Maximilian-
straße als auch im Almhüttenweg ist das Ge-
biet bereits ausreichend mit Wasser, Strom und
Kanalanschlüssen versorgt.

9. Bodenordnung:

Zur weiteren Bebauung dieses Gebietes müssen
die derzeit bestehenden Grundstücke nach Lage
und Form nicht verändert werden.

Einzelne im Plan vorgeschlagene Grenzregelungen
ermöglichen eine günstigere Gebäudestellung der
zukünftigen Bebauung.

10. Besondere Maßnahmen für die Bebauung:

Wie bereits in Abschnitt 4. geschildert, versickert
Oberflächenwasser in den Alluvionen bereits oberhalb
des Baugebietes. Wird undurchlässiger Baugrund von
kiesigem Material geringerer Mächtigkeit überdeckt,
muß evtl. mit auftretendem Grund- und Druckwasser
gerechnet werden. Dieses muß schadlos an den Gebäu-
den vorbeigeführt werden.

Die einzelnen Gebäude sind daher so auszuführen,
daß Grundwassereintritte an der Hangseite des Kellergeschosses
nicht möglich sind. Andernfalls wäre das
bei der Kellernutzung zu berücksichtigen, d.h., der
Keller kann nur so genutzt werden, daß Wasserschäden
geringfügig bleiben.

Nach der Erfahrung der vorhandenen Bauten ist jedoch
mit einem hangseitigen Grundwasseraustritt nur in den
seltensten Fällen zu rechnen. In letzter Zeit ausge-
führte Baugruben zeigten bis auf Kellerfußbodentiefe
nur kiesiges, etwas mit Lehm durchsetztes Material.

11. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

- 11.1 Für Erwerb und Freilegung der Erschließungsflächen (Almhüttenweg: Umkehrstelle und Verbesserungen der Linienführung)
350 qm à DM 100,-- = DM 35.000,--
- 11.2 Für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung:
Almhüttenweg und Richard-Strauß-Straße
ca. 3700 qm à DM 50,-- DM 175.000,--
- 11.3 Kostenverteilung:
- 11.31 Geamtkosten aus 11.1 u. 11.2 DM 210.000,--
- 11.32 Erschließungsbeiträge 90 % DM 189.000,--
- 11.33 Gemeindeanteil 10 % DM ca.21.000,
- 11.4 Für die Kanalisation:
Das Gebiet ist bereits voll durch die Kanäle in der Maximilianstraße und Almhüttenweg an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen, so daß hierfür keine weiteren Kosten entstehen.
- 11.5 Versorgungsleitungen:
- 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 Maßnahme 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 28.9.1959 bzw. 5.5.1961. Die Anschlußkosten haben die zukünftigen Grundstückseigentümer zu tragen, besondere Aufwendungen zu Lasten der Gemeinde oder der Grundstückseigentümer sind nicht erforderlich.

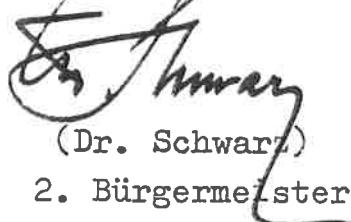
Gesamtkosten für die Gemeinde
(Summe aus 11.3 und 11.4)

21.000,-- DM

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

Garmisch-Partenkirchen, 12.1.1971

In Vertretung:


(Dr. Schwarz)
2. Bürgermeister