

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

Begründung
zum Bebauungsplan

1. Bindung an den Flächennutzungsplan:

Nach dem Wirtschaftsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen aus dem Jahre 1950, gebilligt mit EntschlieÙung 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 Ortsteiles 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 Planungsgebiet reicht bis zum Westende der im Flächennutzungsplan nördlich der Loisach ausgewiesenen, zur Bebauung vorgesehenen Flächen.

3. GröÙe 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 vorge-lagert 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 ausgebaute 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 Wohnungen

7.4 Nettowohnungsdichte:

$\frac{\text{Wohnungen}}{\text{Nettowohnbaufläche}} =$

51 WE / ha

8. Versorgung des Baugebietes:

Durch bereits vorhandene Versorgungsleitungen und Straßenkanäle, sowohl in der Maximilianstraße als auch im Almhüttenweg ist das Gebiet 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 Gebäuden vorbeigeführt werden.

Die einzelnen Gebäude sind daher so auszuführen, daß Grundwassereintritte an der Hangseite des Kellergeschosses nicht möglich sind. Anderenfalls 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 ausgeführte 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. Ein-
richtungen 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 An-
schluß 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 Gar-
misch-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 er-
forderlich.

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:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Schwarz', written over the printed name.

(Dr. Schwarz)

2. Bürgermeister