

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

Betreff: Bebauungsplan Nr. 40 des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 19.11.1971, letztralig geändert am 17.3.1972 und 27.6.1974

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan

1. Bindung an den Flächennutzungsplan

Nach dem Wirtschaftsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 16.12.1952 Nr. IV B 3 - 9112 a 20 - PB 929, der mit RE vom 27.6.1963 Nr. 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.

2. Lage des Planungsgebietes:

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes liegt ca. 1/2 km südlich des alten Ortskernes Garmisch. Es wird umschlossen im Norden von der St.-Martin-Straße, im Osten vom Rießerseefußweg, im Süden von der Riffelstraße und im Westen von der Storistraße.

3. Größe des Planungsgebietes:

3.1 Bruttowohnbaufläche	ca.	88615 qm
3.2/a.) Verkehrsflächen für die innere Erschließung	ca.	14277 qm
b.) Grünflächen	ca.	2683 qm
c.) Freiflächen (Außenbereichsflächen)	ca.	- qm
d.) Gemeinbedarfsflächen	ca.	- qm
e.) Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	- qm
S u m m e 3.2	ca.	16960 qm
3.3 Netto-Wohnbaufläche	ca.	71655 qm

4. Beschaffenheit des Baugebietes:

Das ganze Gebiet ist ein fast ebenes Gelände mit tragfähigem Untergrund.

5. Verkehrslage und innere Erschließung:

Wie bereits einleitend ausgeführt, liegt das Planungsgebiet an der St.-Martin-Straße an, einer bereits ausgebauten innerörtlichen Verkehrs- und Wohnsammelstraße.

Die parallel zur St.-Martin-Straße führenden Anliegerstraßen (Waxensteinstraße, Ehrwalderstraße und Riffelstraße) wie die senkrecht zur St.-Martin-Straße führenden Straßen (Storistrasse, Rießerkopf- und Windschäufelnstraße) sind bereits vorhanden und befahrbar, wenn auch noch nicht endgültig ausgebaut.

Durch diesen Bebauungsplan soll jedoch die Breite der Rießerkopfstraße entsprechend dem bereits festgesetzten südlichen Anschlußstück auf 11,50 m Straßenbreite verbreitert und die Linienführung im weiteren Bereich der Einmündung in die St.-Martin-Straße verbessert werden.

Ebenfalls eine Straßenverbreiterung ist für die östliche Teilstrecke der Riffelstraße vorgesehen bis auf 12,00 m Straßenbreite entsprechend der nach Osten weiterführenden Riffelstraße.

Durch dieses Rasternetz von Anliegerstraßen ist die innere Erschließung dieses Baugebietes also bereits gegeben.

6. Allgemeine Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung:

Das Gebiet ist in offener Bauweise bis etwa 60 % bereits bebaut. Städtebauliche Pläne wie ehemalige Baulinienpläne oder Bebauungspläne waren bisher für dieses Gebiet noch nicht aufgestellt gewesen.

Es ist dies eines der wenigen Gebiete des Marktes Garmisch-Partenkirchen, für die solche Pläne noch nicht vorhanden waren.

Bauvorhaben wurden bisher nach einer im Entwurf vorgesehenen Baustaffel beurteilt, in diesem Gebiet nach der Baustaffel IV der Staffelbauordnung für die Marktgemeinde Garmisch vom 23. März 1934.

Die Anfänge der Bebauung in diesem Gebiet reichen bis in die Zeit um 1920 zurück.

In diesem Bebauungsplan sind für die vorhandenen Baulücken Art und Maß der baulichen Nutzung und die Gebäudestellungen entsprechend der vorhandenen umliegenden Bebauung angeordnet. Das Maß der baulichen Nutzung kann folgende Werte erreichen:

Grundflächenzahl	0,2
Geschoßflächenzahl	0,4
Höhenentwicklung	2 Vollgeschosse

Um ein einheitliches Architekturbild zu erreichen, wurde die vom Markt Garmisch-Partenkirchen erarbeitete Gemeindeverordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen in diesem Bebauungsplan als festgesetzt aufgenommen.

7. Wohnungsdichte:

7.1 Geschoßflächenzahl 0,4

- 7.2 Geschoßflächen (Nettowohnbau land x GFZ) = ca. 28 000 qm
7.3 Anzahl der Wohnungen
bei einem angenommenen Geschößflächen-
anteil/Einwohner von 25 qm und einer
Belegungsdichte von angenommen 3 Ein-
wohner/Wohnung
Geschoßflächen : 75 = ca. 375 Wohnungen
7.4 Nettowohnungsdichte:
$$\frac{\text{Wohnungen}}{\text{Nettowohnbauflächen}} = \text{ca. } 53 \text{ WE/ha}$$

8. Versorgung des Baugebietes:

Durch bereits vorhandene Versorgungsleitungen in sämtlichen Straßen bzw. Niederspannungsfreileitungen von Haus zu Haus ist das gesamte Gebiet bereits versorgungsmässig als erschlossen zu betrachten.
Die St.-Martin-Straße und Waxensteinstraße sind bereits mit einem Entwässerungskanal versehen, während für die Ehrwalderstraße noch ein Kanal erstellt werden muß. Die dortigen Anwesen sind derzeit mit Klär- und Versitzgruben ausgestattet.

9. Bodenordnung:

Zur Durchführung der Planung brauchen die bestehenden Grundstücke nach Lage und Form nicht mehr verändert werden. Es ist also weder eine Umlegung noch eine Grenzregelung notwendig.

Für eventuell beabsichtigte weitere Grundstücksteilungen beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 900 qm.

10. Besondere Maßnahmen für die Bebauung:

Besondere Maßnahmen für eine weitere Bebauung des Gebietes sind aufgrund des tragfähigen Untergrundes und des ebenen Geländes nicht zu erwarten.

11. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

11.1 Für Erwerb und Freilegung der Erschließungsflächen:

Riffelstraße ca. 400 qm
Rießerkopfstraße ca. 560 qm
ca. 960 qm à 150,-- ca. 145 000,--DM

11.2 Für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung:

(ohne St.-Martin-Straße)
ca. 10 500 qm à 70,-- ca. 735 000,--DM

11.3 Kostenverteilung:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| a.) Gesamtkosten aus 11.1 u. 11.2 | 880 000,--DM |
| b.) Erschließungsbeiträge 90% | 792 000,--DM |
| c.) Gemeindeanteil 10% | 88 000,--DM |

11.4 Für die Kanalisation:

- | | |
|--|-------------|
| a.) Kanalherstellungsbeitrag
(lt. Gemeindesatzung) | |
| Nettowohnbauland à DM 1,--
(ohne Anliegergrundstücke an
der St.-Martin-Straße und
Waxensteinstraße) | 27 000,--DM |
| Geschoßflächen à DM 5,-- | 55 000,--DM |
| b.) Gemeindeanteil
(lt. Erfahrungssatz) 100% = | 82 000,--DM |

11.5 Versorgungsleitungen:

a.) 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.

b.) Versorgung mit elektr. 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.

Gesamtkosten für die Gemeinde
(Summe aus 11.3 und 11.4)

170 000,--DM

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

Garmisch-Partenkirchen, 18.4.1972 u. 15.5.1973

In Vertretung



(Neidlinger)
2. Bürgermeister

