

M a r k t  
Garmisch-Partenkirchen

B a u a m t  
Abt. VI/2  
-Ortsplanung-

Garmisch-Partenkirchen, 7.5.1968

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5

des Marktes Garmisch-Partenkirchen

vom 28.3.1966, geändert am 6.6.1967, 19.7.1967 und 7.5.1968

#### I. Allgemeine Begründung

Die Bebauung des Marktes Garmisch-Partenkirchen ist außerhalb der beiden Ortskerne aber innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sehr locker und weit verzweigt. Zwischen den bebauten Teilen liegen größere unbebaute Flächen, die zum Teil landwirtschaftlich, zum Teil wie hier bisher als große Gartengrundstücke genutzt werden. Der Zuwachs der Bevölkerung, verbunden mit Anträgen von bauwilligen Grundstückseigentümern (hier Anträge der Eigentümer der Fl.-Nr. 1881, 1881/5 und 1898/3), macht es notwendig, diese größeren Baulücken im Laufe der Zeit zu schließen und Wohngebäude entstehen zu lassen, ohne das Gesamtbaugebiet zu vergrößern.

Nach dem Wirtschaftsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 16.12.1952 (Nr. IV B 3-9112 a 20-PB 929 gemäß § 173 BBauG zum unbefristet geltenden Flächennutzungsplan erklärt, RE vom 27.6.1963 Nr. IV B 7-15507-ee 5) liegt das Gebiet dieses Bebauungsplanes in den zur Bebauung vorgesehenen Flächen.

#### II. Straßen und Plätze

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes liegt an der Mittenwalder Straße, der durchgehenden Bundesstraße (B 2 München-Mittenwald), die zugleich einzige Ausfallstraße des Ortes Richtung Mittenwald ist. Die in diesem Bebauungsplan zur Bebauung vor-

gesehenen Flächen liegen im Nordosten dieser Straße. Die Mittenwalder Straße ist ausgebaut, muß jedoch noch nach dem Generalverkehrsplan auf 4 Fahrspuren verbreitert werden. Die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie war bisher nicht rechtskräftig festgesetzt. Die Verbreiterung soll beidseitig erfolgen (ebenfalls sollen Ausbuchtungen für die Omnibushaltestellen geschaffen werden).

Um die Tiefe dieses Baugebietes ordnungsgemäß erschließen zu können, wurde an Stelle der bisherigen sehr langen Privatzufahrten, die teilweise bis zur Kanker gingen, eine neue Ortsstraße eingeplant.

Diese Straße beginnt an der Einmündung der bisherigen Zufahrt aus Fl.-Nr. 1899 - führt dann zwischen Fl.-Nr. 1898/3 und Fl.-Nr. 1881/5 nach Nordwesten und mündet mit der bisherigen Zufahrt Fl.-Nr. 1880 wieder in die Mittenwalder Straße ein. Durch diese Straße können die an der Kanker anliegenden Grundstücke Fl.-Nr. 663 bzw. 1898/2 (ein Eigentümer) bis Fl.-Nr. 1881, sowie die rückwärtigen Teilflächen aus Fl.-Nr. 1898/3 ordentlich erschlossen werden.

Nach einer Untersuchung der Tiefbauabteilung ist diese Anliegerstraße mit einer Breite von 7.00 m ausreichend bemessen.

Jedes Grundstück kann nun an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegen, die Ausfahrten auf die Mittenwalder Straße sind auf ein Mindestmaß beschränkt und die Ausfahrten selber sind übersichtlich ausgebildet.

### III. Städtebauliche Begründung

Für das Gebiet dieses Bebauungsplanes waren vom königlichen Bezirksamt Garmisch mit Beschluß vom 15.12.1897 Baulinien (Straßenfluchtlinien) festgesetzt. Der Abstand dieser Straßenfluchtlinien betrug etwa 19 - 20 m. Der genaue Verlauf ist auf diesen alten Handzeichnungen im Maßstab 1:5000 infolge Grundstücksveränderungen und Veränderungen des Kankerlaufes nicht mehr zu verfolgen und konnte daher in die heute vermessenen Lagepläne nicht mehr übernommen werden. Nach der Staffeldbauordnung des Marktes Partenkirchen war entlang der Mittenwalder Straße die Baustaffel IV vorgesehen.

Mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.7.1963 soll nun dieser beschriebene übergeleitete Bebauungsplan geändert werden, wobei die vorgesehene Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen werden soll.

Zur Zeit bestehen in diesem Gebiet einzelne teilweise ältere, teilweise neuere Villen, dazwischen liegt ein 4-geschossiges Erholungsheim einer Firma (auf Grundstück Fl.-Nr. 663) und einzelnen größere Gebäudekörper mit Eigentumswohnungen (auf Grundstück Fl.-Nr. 1885, 1881/2, 663/8). Um den durch den Gemeinderatsbeschluß geforderten, sehr offenen Charakter der Bebauung zu wahren, wurden entlang der Mittenwalder Straße auf den noch unbebauten Flächen nur einzelne Gebäude geplant, für die nur Familienheime mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig wären. Als östlicher Abschluß dieses Gebietes und in Fortführung der bereits bestehenden höheren Bebauung sind auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1881 - 1881/5 3-geschossige Gebäudekörper vorgesehen. Das bestehende 4-geschossige Erholungsheim kann nach diesem Bebauungsplan zur Erreichung der vorgesehenen Nutzung nur erdgeschossig erweitert werden. Da in den östlichen Teilen des Gebietes bereits längere Gebäude vorhanden sind, soll für diese Grundstücke als maximale Gebäudelänge 23 m festgesetzt werden, während für die Familienheime eine maximale Gebäudelänge von 18 m als ausreichend erachtet wird. Die Staffelung der einzelnen neuen Gebäudekörper fügt sich in der Fortrichtung der bereits bestehenden Bebauung an, sie führt in einer ansprechenden Gruppierung von Norden nach Süden und schmiegt sich dem Lauf der Kanker an. Vor diesen höheren Gebäudegruppen liegen als Überleitung zur Straße die niederen Familienheime. Um einen einheitlichen und städtebaulich günstigen Charakter zwingend für dieses Gebiet zu erreichen, sollen die Geschößzahlen teilweise "zwingend" festgesetzt werden. Um eine gewisse Weitläufigkeit zu bewahren, wird das höchste Maß der Baunutzung mit einer Geschößflächenzahl von 0,35 begrenzt. Diese bauliche Nutzung entspricht auch der Forderung für die Planung, die im bereits angegebenen Gemeinderatsbeschluß begründet wurde.

IV. Folgen für die Grundstückseigentümer

Zur Baureifmachung dieses Gebietes müßten die gesamten öffentlichen Verkehrsflächen in das Eigentum des Marktes Garmisch-Partenkirchen übergeführt werden. Die teilweise sehr großen Grundstücke, die an der Mittenwalder Straße anliegen, können nach Maßgabe dieses Bebauungsplanes geteilt werden. Bei weiterer Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 1881 wäre das jetzt dort stehende alte ehemalige Einfamilienhaus abzurechen. Ebenfalls sind die im Norden des Grundstücks Fl.-Nr. 1885 unmittelbar an den Straßenbegrenzungslinien bestehenden Nebengebäude bei weiterer Bebauung soweit sie außerhalb der neuen überbaubaren Flächen liegen, abzurechen.

V. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet ist in seiner ganzen Ausdehnung ein fast ebenes Wiesengelände. Auffüllungen und Abtragungen sind nicht erforderlich. Durch die Grundstücksregelungen zur Bildung der Verbindungsstraße sind Grenzveränderungen und damit das Versetzen von Gartenzäunen erforderlich; ebenfalls durch die Ausweisung der Zufahrten in Ortsstraßen.

VI. Erschließung der Baugrundstücke

Die bereits bebauten Grundstücke sind teilweise durch die Mittenwalder Straße, teils durch die bisherigen privaten Zufahrten erschlossen. Durch die Festsetzung dieses Bebauungsplanes wird, wie bereits aufgeführt, eine Ringstraße gebildet, durch die die restlichen Grundstücke erschlossen werden können. Die Entwässerung des Baugebietes hat in den Kanal in der Mittenwalder Straße zu erfolgen. Die bereits bestehenden Gebäude haben private Kanalanschlüsse von teils erheblicher Länge. Übergangslösungen mittels Hauskläranlagen und Versitzgruben für die Neubebauung sind nicht zulässig, sodaß die Verlegung von neuen Kanälen in den neuen Straßenflächen erforderlich sein wird. Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser und Strom bietet keine Schwierigkeiten.

## VII. Kosten für die Gemeinde

Zur Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahmen sind für die Gemeinde an Kosten zu erwarten:

### 1) Erschließungskosten

- a) Grunderwerbskosten für die neuen öffentlichen Verkehrsflächen, einschl. Verbreiterung der Mittenwalder Straße  
Gesamtgröße dieser Verkehrsflächen  
ca. 2.300 qm = DM 345.000.--
- b) Straßenherstellungskosten  
2.300 qm a) DM 50.-- = ca. 115.000.--
- c) Gesamtkosten: DM 460.000.--  
Kosten für die Gemeinde laut Satzung  
für den Erschließungskostenbeitrag 10 % = DM 46.000.--  
=====

### 2) Kanalherstellungsbeitrag

- a) Größe des gesamten Baugebietes ca. 31.850 qm
- b) Größe der gesamten Geschoßflächen ca. 11.200 qm
- c) Gesamtgröße der noch nicht bebauten Grundstücke ca. 13.850 qm
- d) Größe der neuen zulässigen Geschoßflächen für diese Grundstücke ca. 4.850 qm
- e) Größe der zulässigen Geschoßflächenenerweiterungen für die bereits bebauten Grundstücke ca. 2.500 qm
- f) Zu erwartender Kanalherstellungsbeitrag
  - 13.850 qm a) 1.-- DM = DM 13.850.--
  - 4.850 qm a) 5.-- DM = DM 24.000.--
  - 2.500 qm a) 5.-- DM = DM 7.500.--
  - DM 45.350.--  
=====
- g) Kanalherstellungskosten für die Kanäle in den neuen Straßenflächen  
170 lfdm a) DM 200.-- = DM 34.000.--
- h) Der Kanal in der Mittenwalder Straße besteht bereits, es wurden daher für diesen Kanal keine Kosten angesetzt.

### 3) An Kosten sind für die Gemeinde demnach nur zu erwarten:

10 % aus den Erschließungskosten      /= DM 46.000.--

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

*Münz*  
(Schumpf)  
1. Bürgermeister