

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

Garmisch-Partenkirchen, 16.9.1974
und 2.5.1975

Betreff: Bebauungsplan Nr. 51 des Marktes Garmisch-
Partenkirchen vom 12.9.1974

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan-Entwurf

1) Bindung an den Flächennutzungsplan

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

Weiterhin bestehen für dieses Gebiet folgende übergeleitete Baulinienpläne:

Baulinienplan vom 10. 5.1911

Baulinienplan vom 1. 8.1912

Baulinienplan vom 14. 5.1959

2) Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet liegt ca. 300 m nördlich des alten Ortskernes Partenkirchen. Es wird umschlossen im Westen von der St.-Anton-Straße, einer alten Bauanlage, die bereits beidseitig mit alten ehemaligen Bauernhäusern bebaut ist. Im Süd-Osten wird das Planungsgebiet abgeschlossen vom Hölzlweg, einer bestehenden aber noch nicht ausgebauten Straße. Diese Straße hat nach Süden eine Fußwegverbindung zum Ortsteil Partenkirchen Sonnenbergstraße. Im Norden grenzt dieses Baugebiet an den Wankhang, hier insbesondere an die St.-Anton-Anlagen, die sich vom Baugebiet hangaufwärts bis zur alten Wallfahrtskirche St.-Anton erstrecken. Die nördliche Grenze dieses Baugebietes ist zugleich die Grenze des Landschaftsschutzgebietes nach der Verordnung des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen vom 17.8.1961.

3. Größe des Planungsgebietes:

3.1	Bruttowohnbaufläche	ca. 25.900 qm
3.2.	a) Verkehrsflächen für die innere Erschließung	ca. 2.700 qm
	b) Grünflächen	-
	c) Freiflächen (Außenbe- reichsflächen)	-
	d) Gemeinbedarfsflächen	-
	e) Flächen für Versorgungs- anlagen	-
	S u m m e 3.2	ca. 2.700 qm
3.3	Netto-Wohnbaufläche	ca. 23.200 qm

4) Beschaffenheit des Baugebietes:

Das ganze Baugebiet ist ein ebenes Gelände mit tragfähigem Untergrund. Etwa an der Grenze des Landschaftsschutzgebietes steigt es leicht nach Norden an und geht in den Wankhang über.

5) Verkehrslage und innere Erschließung:

Vom Ortsteil Partenkirchen ist das Baugebiet über die Sonnenbergstraße erreichbar. Von der Sonnenbergstraße zweigt die St.-Anton-Straße nach Norden ab. Den Hölzlweg kann man ebenfalls von der Sonnenbergstraße über einen Fußweg von ca. 90 m Länge erreichen. Der Hölzlweg selber ist nur von Norden her befahrbar, er mündet weiter im Norden in die Münchner Straße ein. Zur eigentlichen inneren Erschließung dieses Baugebietes dient der Hirschweg, der mit 7 m Breite bereits vor einigen Jahren endgültig ausgebaut wurde. Das Baugebiet ist also durch bereits vorhandene Straßen ausreichend erschlossen.

6) Allgemeine Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung:

Das Gebiet ist in offener Bauweise bis etwa 80 % bereits bebaut. Maßgebend hierfür waren ehemalige Baulinienpläne aus dem Jahre um etwa 1912. Die Straßenführung des Hirschweges einschließlich der nach Norden führenden Sackstraße wurde erst nach dem Kriege im Jahre 1959 endgültig festgelegt. Die Bebauung an der St.-Anton-Straße ist ein alter Gebäudebestand des Ortsteiles Partenkirchen, dessen Anfänge in die Mitte des 18. Jahrhunderts zurückgehen.

In diesem Bebauungsplan sind für die noch 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

Mit Ausnahme der Bebauung an der St.-Anton-Straße dient das Baugebiet nur dem Wohnen. Es soll deshalb als reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Um eine einheitliche und landschaftsgebundene Gestaltung zu erreichen, wurde die vom Markt Garmisch-Partenkirchen erarbeitete Gemeindeverordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen in diesen Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

7. Wohnungsdichte:

$$2680 \times 0,6 = 1600 \text{ qm}$$

$$7.1 \text{ Geschoßflächenzahl } 20520 \times 0,4 = 8200 \text{ qm}$$

$$7.2 \text{ Geschoßflächen (Nettowohnbauland} \times \text{GFZ)} = \text{ca. } 9.800 \text{ qm}$$

7.3 Anzahl der Wohnungen
bei einem angenommenen Geschoßflächen-
anteil/Einwohner von 25 qm und einer
Belegungsdichte von angenommen 3 Ein-
wohner/Wohnung

$$\text{Geschoßflächen} : 75 = \text{ca. } 130 \text{ Wohnungen}$$

7.4 Nettowohnungsdichte:

$$\frac{\text{Wohnungen}}{\text{Nettowohnbaufläche}} = 56 \text{ WE/ha}$$

8. Versorgung des Baugebietes:

Durch bereits vorhandene Versorgungsleitungen in sämtlichen Straßen bzw. Niederspannungsfreileitungen von Haus zu Haus ist das gesamte Baugebiet versorgungsmäßig bereits als erschlossen zu betrachten. Die weiteren noch möglichen Gebäude in den Baulücken können ohne weiteres an diese Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

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.

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:

Grunderwerb: ~ 75 qm a 100,-- DM = 7.500,--DM

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

Die St.-Anton-Straße ist eine alte Bauanlage. Der Hirschweg ist bereits fertig ausgebaut und abgerechnet. Es verbleibt also nur der Hölzlweg, der noch auszubauen ist.

ca. 1600 qm a 50,-- DM = 80.000,-- DM

11.3 Kostenverteilung:

a) Gesamtkosten aus 11.1 und 11.2 87.500,-- DM

b) Erschließungsbeiträge 90 % 78.750,-- DM

c) Gemeindeanteil 10 % 8.750,--DM

11.4 Für die Kanalisation:

a) Kanalherstellungsbeitrag
(lt. Gemeindevorsatz)

Ohne Grundstücke an der St.-Anton-Straße, die bereits an einen vorhandenen Kanal angeschlossen sind.

ca. 21.600 qm Nettowohnbauland
a 1,-- DM 21.600,-- DM

ca. 8.200 qm Geschoßflächen a
5,-- DM 41.000,-- DM
62.600,-- DM

b) Gemeindeanteil

(lt. Erfahrungssatz 80 % = 50.000,-- 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)

58.750,-- DM

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

In Vertretung:



Neidlinger

2. Bürgermeister