

Betreff: Bebauung Nr. 53 des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 21.6.1974

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 a20 - 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.

Für dieses Gebiet besteht bereits folgender rechtskräftiger Bebauungsplan:

Bebauungsplan Nr. entfällt

2. Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet erreicht man, wenn man ca. 1 km von der Ortsmitte des Ortsteiles Garmisch die Zugspitzstraße nach Westen fährt. Es liegt dann nördlich der Zugspitzstraße und wird umschlossen im Westen von der Archstraße, im Norden von der Hangoberkante zum Mühlbach und im Osten von der Einmündung der Straße Am Mühlbach in die Zugspitzstraße.

3. Größe des Planungsgebietes:

3.1	Bruttowohnbaufläche	ca.	82	140	qm
3.21	Verkehrsfläche für die innere Erschließung	ca.	10	900	qm
3.22	Grün- u. Wasserflächen	ca.	1	000	qm
3.23	Freiflächen (Außenbereichsflächen)	ca.	-	-	qm
3.24	Gemeinbedarfsflächen	ca.	-	-	qm
3.25	Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	<u>60</u>	<u>qm</u>	
	S u m m e 3.2	ca.	11	960	qm
3.3	Netto-Wohnbaufläche	ca.	70	180	qm

4. Beschaffenheit des Baugebietes und besondere Maßnahmen für die Bebauung

Das Baugebiet ist ebenes Gelände und bereits fast vollständig bebaut. Im Norden grenzt teilweise der Mühlbach, ein Gewässer 3. Ordnung an das Baugebiet an. Der Höhenunterschied zwischen Baugelände und Mühlbach beträgt ca. 2-3 m. Diesen Höhenunterschied nimmt ein Hang auf, der dem Mühlbach in seinem Laufe folgt. Teilweise ist dieser Uferhang durch eine Stützmauer ersetzt worden.

Der Untergrund des Baugebietes besteht aus lehmigem Kies mit kleinen Sandeinlagerungen. Besondere Gründungsmaßnahmen oder Vorkehrungen für eine weitere Bebauung dieses Gebietes sind nicht erforderlich.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen der einzelnen bebauten Grundstücke sind als Hausgärten gärtnerisch angelegt.

5. Verkehrslage und innere Erschließung

Wie bereits ausgeführt liegt das Baugebiet an der Zugspitzstraße an. Diese Straße (Teil der B 24) führt vom Ortsteil Garmisch nach Westen zur Landesgrenze. Sie dient sowohl der Erschließung der anliegenden Baugebiete des westlichen Ortsteiles Garmisch als auch noch einem sehr starken Durchgangsverkehr, der sich vom Autobahnende der BAB München-Garmisch (E 6) ausgehend mitten durch bebaute Gebiete des Ortsteiles Garmisch in Richtung Landesgrenze und weiter nach Ehrwald/Tirol hinzieht. Wünschenswert wäre, wenn durch den Bau einer Umgehungsautobahn hier einmal eine Entlastung stattfinden würde.

Zur inneren Erschließung des Baugebietes dienen die bereits vorhandenen Straßenzüge der Brandstraße, der Kleinen Brandstraße und der Archstraße, die alle wiederum in die Zugspitzstraße einmünden.

Einzelne, bereits bestehende Hinterliegergrundstücke haben Zufahrten durch nicht gewidmete Wohnwege.

Auf den erhöhten Lärmpegel an der Zugspitzstraße von 60 dB (A) am Tage und 54 dB(A) in der Nacht wird hingewiesen.

6. Allgemeine Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung

Die erste Bebauung dieses Gebietes erfolgte bereits in den 20er Jahren dieses Jahrhunderts. Es entstanden damals an der bereits vorhandenen Zugspitzstraße einzelne Landhäuser, zum Beispiel auf den jetzigen Grundstücken FlNr. 1435, 1523 und 1526. In diese damaligen Landhäuser wurden heute zum größten Teil im Erdgeschoß Ladengeschäfte oder Gaststätten eingebaut.

Am Mühlbach war auf dem heutigen Grundstück FlNr. 1536 eine Sägemühle, die in den 30er Jahren auf Turbinenantrieb umgebaut und vor ca. 10 Jahren abgebrochen wurde. Heute befindet

sich dort eine chemische Reinigung und Färberei.
In der Staffelbauordnung der ehemaligen Marktgemeinde Garmisch vom 23. März 1934 war das Gebiet dieses Bebauungsplanes bereits als Baugebiet vorgesehen.
Die Bebauung in diesem Gebiet wurde sowohl vor dem Kriege als auch in den Jahren nach dem Kriege nach den Bestimmungen dieser Staffelbauordnung beurteilt. Die Straßenzüge der Archstraße, der Brandstraße und der Kleinen Brandstraße wurden angelegt und erstellt, obwohl bis heute noch keine Straßenbegrenzungslinien und Baufluchtlinien festgesetzt waren.

Nach dieser Staffelbauordnung war die Festsetzung der Baustaffel V geplant.

Die Hauptmerkmale dieser Baustaffel waren folgende:

1. offene Bauweise
2. Mindestgröße der Baugrundstücke 650 qm
3. 2 Vollgeschosse bei einem Grenzabstand von 4,50 m
4. max. Überbauung bis höchstens $\frac{1}{3}$ der Anwesenfläche hinter Baufluchtlinie

In diesem Bebauungsplan wurde, um die sich bereits entwickelte Art der baulichen Nutzung zu erhalten, der überwiegende Teil des Gebietes als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Lediglich im Nordosten ist das bereits beschriebene Grundstück, auf dem sich der Betrieb einer chemischen Reinigung und Färberei befindet, als Mischgebiet vorgesehen.

Die Grundstücke an der Zugspitzstraße erhalten in diesem Verfahren als höchstes Maß der baulichen Nutzung eine GFZ von 0,7, da viele bebaute Grundstücke bereits dieses Maß erreichen. Für das übrige Gebiet wird eine GFZ = 0,4 als ausreichend angesehen.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung:

7.1 Art der baulichen Nutzung: Nördlicher Teil: WA
Südlicher Teil: MI

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.22 Geschoßflächenzahl

Gebiet a)	0,4
Gebiet b)	0,5
Gebiet c)	0,7

7.23 Summe der Geschoßfläche

Nettowohnbauland x GFZ

$$\begin{aligned} = a) & \quad 44\ 390 \times 0,4 \\ = b) & \quad 940 \times 0,5 \\ = c) & \quad 24\ 850 \times 0,7 \end{aligned} \quad = \text{ca.} \quad 35\ 621 \text{ qm}$$

7.3 Mögliche Wohnungsdichte

(bei 75 qm Geschoßfläche/Wohnung)

7.31 Anzahl der Wohnungen

= Geschoßflächen : 75

$$= 35\ 621 : 75 = \text{ca.} \quad 475 \text{ WE}$$

7.32 Netto-Wohnungsdichte

Anzahl der Wohnungen : Nettowohnbauland

$$= 475 : 70\ 180 = 68 \text{ WE/ha}$$

7.4 Einwohnerdichte:

(bei 3 Einwohnern/Wohnung)

7.41 Anzahl der Einwohner

= Anzahl der Wohnungen x 3

$$= 475 \times 3 = \text{ca.} \quad 1425 \text{ E}$$

7.42 Einwohnerdichte

Einwohner : Nettowohnbauland

$$= 1425 : 70\ 180 = \text{ca.} \quad 203 \text{ E/ha}$$

8. Versorgung des Baugebietes

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und elektrischer Energie ist bereits gegeben. In der Zugspitzstraße und in der Brandstraße liegen ausreichend bemessene Abwasserkanäle. In der Archstraße und in der Kleinen Brandstraße müssen zu gegebener Zeit noch Stichkanäle gebaut werden, wobei der Kanal in der Archstraße auch zur Entwässerung des westlich anschließenden Gebietes außerhalb dieses

Bebauungsplanes dient. Von einer Kostenangabe für den Kanal in der Archstraße wird daher in diesem Bebauungsplan abgesehen.

9. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet (soweit erforderlich)

9.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind
(§ 24 BBauG)

entfällt

9.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung
(§§ 25, 26 BBauG)

entfällt

10. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

(zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen)

10.1 Straßenherstellung

Die Zugspitzstraße ist seit langem endgültig ausgebaut
(alte Bauanlage).

Die übrigen Straßen wie Archstraße, Brandstraße und Kleine Brandstraße sind wohl vorhanden und befahrbar, aber im Sinne des Erschließungsrechtes noch nicht endgültig hergestellt.

Bei endgültiger Herstellung fallen demnach für die Anlieger auch Erschließungsbeiträge an.

10.2 Kanalherstellung

(siehe Ziffer 8)

10.3 Sonstige Kosten

keine

11. Kostenberechnung im einzelnen:

11.1 Umfang des Erschließungsaufwandes
(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

11.11 den Erwerb und die Freilegung der Flächen
für die Erschließungsanlagen

ca. 450 qm Restflächen qm à DM 100,- = 45.000,-- DM

11.12 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschließlich Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung

ca. 5 900 qm à DM 70,-- = 415.000,-- DM

Brandstraße ca. 3000 qm

Kl. Brandstr. ca. 1000 qm

Archstraße ca. 1900 qm

Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom 8.8.1974

11.2 Gesamtkosten (Summe aus 11.11 + 11.12) 460.000,-- DM

11.21 Erschließungsbeiträge (90 %) 414.000,-- DM

11.22 Gemeindeanteil (10 %) 46.000,-- DM

11.3 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)

11.31 Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen
Gesamtkosten

entfällt

11.32 Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landes- und Kreisstraßen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern.
Gesamtkosten

entfällt

11.4 Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)

11.41 Gesamtkosten 150 m à DM 300,-- = 45.000,-- DM
(Kleine Brandstraße)
Abgaben lt. Satzung vom 13.4.1966

11.42 Nettowohnbauland à DM 1,--

= ca. 3000 x 1,- = 3.000,-- DM

11.43 Geschoßflächen à DM 5,--

= ca. 1200 x 5,- = 6.000,-- DM 9.000,-- DM

11.44 Gemeindeanteil 36.000,-- DM

11.5 Kosten der Versorgungsanlagen
(§ 127 Abs. 4 BBauG)

11.51 Versorgung mit Wasser:

Die Versorgung der einzelnen Anlieger mit Wasser richtet sich nach der Satzung des Marktes Garmisch-Partenkirche 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 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.

11.6 Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten

aus 11.22	46.000,--	DM
aus 11.31	-	DM
aus 11.32	-	DM
aus 11.44	36.00.--	DM
Insgesamt:	82.000,--	DM

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

In Vertretung:

Neidlinger
Neidlinger
2. Bürgermeister