

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69

(Gebiet zwischen Partenkirchener Friedhof, Unterfeldstraße, Bahnlinie und nördliche Baugrenze)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 1309, 1310, 1314, 1133/1, 1316/3 und Teilflächen der Fl.Nrn. 1132, 1133, 1134, 1298, 1302, 1308 und 1081/1 der Gemarkung Partenkirchen.

2. Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Durch vermehrte Anfragen und Anträge nach Baugrundstücken für Gewerbetreibende hat es sich gezeigt, daß die vorhandenen und als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücke im Gemeindebereich nicht ausreichen.

Einige Grundstücksbesitzer sind nun an den Markt herangetreten mit der Bitte um Aufstellung eines Bebauungsplanes und Durchführung des notwendigen Umlegungsverfahrens.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das bereits bestehende Gewerbegebiet westlich der Unterfeldstraße soll nach Osten erweitert werden. Das vorhandene Baulager der Firma Zwerger, dessen Nutzung dem des geplanten Gebietscharakters entspricht, soll in den Geltungsbereich mit einbezogen werden.

Gerade durch die teilweise neuen Anforderungen des Immissions-schutzes ist es erforderlich und notwendig, daß vorhandene Handwerksbetriebe im Ortsbereich ihre Betriebe verlegen müssen. Aus ortsplanerischer Sicht ist es aber unbedingt erforderlich, daß diese Berufs- und Handwerkszweige im Ort bleiben und nicht in Nachbargemeinden abwandern.

Die Grundstückssituation im Gemeindebereich ist für derartige Um- und Neuansiedlungen sehr angespannt; deshalb muß mit den möglichen gewerblichen Grundstücken sehr sorgsam umgegangen werden.

4. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie die zu den Betrieben gehörigen Büro- und Verwaltungsräume und je 1 Wohnung mit max. 108 m² Wohnfläche für den Betriebsleiter oder das Bereitschafts- und Aufsichtspersonal.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Lebensmittel-Großhandelsbetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Eine derartige Nutzung kann aus den in Ziff. 3 genannten Gründen und auch aus Immissionsschutzgründen nicht zugelassen werden.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

6. Verkehrsflächen, Stellplätze

Die Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende, 7 m breite Straße mit einseitigem Gehweg von der Ortsstraße Unterfeldstraße. Am Ende der Straße wird ein Wendehammer angelegt. Die Erschließung der nördlich an den Geltungsbereich anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke kann ebenfalls von dieser Straße aus erfolgen.

Garagen und Stellplätze können auf den Baugrundstücken sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen und Stellplätze für LKW, Kraftomnibusse und Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Pflanzgebot

Zwischen der neuen Straße und dem Partenkirchener Friedhof und im nördlichen Bereich des neuen Baugebietes sind die Flächen mit landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Festsetzung zu bepflanzen. Da die genauen Grundstücksflächen noch nicht feststehen, wird die Gestaltung der Außenanlagen im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

8. Immissionsschutz

Um die notwendige Schallabschirmung zum Friedhof zu erreichen, müssen die betroffenen Gebäude entsprechend situiert werden.

Nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen /2/ sind die Schallimmissionsrichtwerte der TALärm und der VDI 2058 auf die Summe der Schallimmissionen von allen gewerblichen Anlagen zusammen anzuwenden, die auf einen Immissionsort einwirken.

Im Bebauungsplan wird angegeben, wie viel Schall je m² Grundfläche emittiert werden darf, ohne daß die Immissionsrichtwerte in der Umgebung überschritten werden.

9. Bindung an den Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan nimmt die grundsätzlichen Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes auf, der dieses Gebiet als "Gewerbliche Baufläche" darstellt.

Diese Begründung wird kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes. Sie dient lediglich der Unterrichtung über die Beweggründe für die Planung.

Garmisch-Partenkirchen, 3.7.1990


Neidlinger

1. Bürgermeister