

Markt Garmisch-Partenkirchen
Bauamt
60.2
-Ortsplanung-

Bebauungsplan Nr. 16 Ä II -Ergänzung des Bebauungsplans Nr.16-
Fichtäcker, durch ein Fassadenschema für die Reihenhäuser, auf
den Grundstücken Fl.Nr. 1600/56, 1600/57, 1600/58, 1600/59,
1600/61 Gemarkung Garmisch.

Begründung:

1. Allgemeines:

Der seit dem 15.03.1972 rechtskräftige Bebauungsplan Nr.16 -Fichtäcker- war Grundlage für das am 07.03.1983 unanfechtbar gewordene Umlegungsverfahren.

Die daraufhin vermessenen Grundstücksgrenzen weichen geringfügig von den im Bebauungsplan vorgeschlagenen ab.

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.16 Ä II ist die Errichtung von Reihenhäusern (Hausgruppen) vorgesehen.

2. Zwecke der Planung:

Um die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.16 ursprünglich vorgesehenen Grenzabstände verwirklichen zu können ist es erforderlich, die Baugrenzen dem Vermessungsergebnis entsprechend zu korrigieren (vgl. Blatt 1 des Beb. Pl. Nr. 16 Ä II).

Voraussetzung für die zeitlich voneinander unabhängige Errichtung einzelner Häuser der Reihenhausanlage, gegebenenfalls auch durch verschiedene Planfertiger, ist es erforderlich das notwendige Mindestmaß an Übereinstimmung der äußeren Gestaltung sicherzustellen.

Deshalb müssen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale wie Geschoßhöhen, Kniestockhöhe, Dachneigung, Dachüberstände, Größe und Verteilung der Fenster- und Türöffnungen, Fassadenverkleidungen, Balkone usw. in einem Schemaplan dargestellt und verbindlich festgesetzt werden (vgl. Blatt 2 des Beb. Pl. Nr. 16 Ä II).

Die Zulässigkeit derartiger Festsetzungen ergibt sich aus § 9 Absatz 4 BBauG und Art. 91 Absatz 3 BayBO.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet ist auf die 5 Grundstücke der mittleren von 3 Reihenhauszeilen beschränkt, da vorerst nur hier Anträge auf die Errichtung einzelner Häuser vorliegen.

Sollten auch die anderen Zeilen nicht in einem Zuge geplant und errichtet werden, ist zum gegebenen Zeitpunkt zu entscheiden durch welche Maßnahmen dort die Einheitlichkeit der Gestaltung zu gewährleisten ist.

4. Verfahren:

Die beabsichtigte Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung nicht. Sie dient vielmehr der Abstimmung gestalterischer Details und von Proportionen der Gebäudefassaden im Rahmen der durch den rechtskräftigen Beb.Pl. Nr.16 zulässigen Bebauung, sowie der Sicherstellung der ursprünglichen Planungsabsicht im Bezug auf die Grenzabstände

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 A II erfolgt deshalb im Verfahren zur "Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans" gemäß § 13 BBauG, in welchem den Eigentümern der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen und benachbarten Grundstücken, sowie den betroffenen Trägern öffentlicher Belange, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Beb.Pl.Nr.16 bleiben im übrigen bestehen.

Ebenfalls unabhängig wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 A (Anpassung des gesamten Geltungsbereichs des Beb.Pl.Nr.16 an das Ergebnis der Umlegung) durchgeführt.

5. Diese Begründung ist nicht Rechtsinhalt des Bebauungsplans.

Sie soll Aufschluß über Motiv und Tragweite der Maßnahme geben.

Garmisch-Partenkirchen, 31.1.1984


Neidlinger
1. Bürgermeister