

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69 Ä**

### **1.) Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 1309, 1309/1, 1309/2, 1309/4, 1310, 1309/5, 1309/6, 1309/7, 1133/2, 1133/1, 1314/3, 1314/1, 1314/2, 1314/4, 1314 der Gemarkung Partenkirchen. Das Gebiet liegt zwischen dem Friedhof Partenkirchen und der Bahnlinie.

### **2.) Anlaß und Erfordernis; Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Um den Fortbestand und die Entwicklung der ortsansässigen Wirtschaft auch künftig zu gewährleisten, ist es notwendig, bei den vergleichsweise wenigen für gewerbliche Nutzungen geeigneten Flächen, das städtebaulich verträgliche Nutzungsmaß auszuerschöpfen. In dem an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Süden angrenzenden Gewerbegebiet, welches zur Zeit mittels laufendem Bebauungsplanaufstellungsverfahren städtebaulich geordnet wird, wurden hierzu umfangreiche Untersuchungen und Erhebungen vorgenommen.

Im Zuge der Gleichbehandlung ähnlicher Grundstücke mit gleichem Gebietscharakter erscheint es angebracht, die dabei gewonnenen Erkenntnisse zur baulichen Nutzung auch auf das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 69 zu übertragen. Deshalb werden die Festsetzungen im Bereich der überbaubaren Flächen fortgeschrieben.

### **3.) Art der baulichen Nutzung**

Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Rahmen des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO den örtlichen Bedürfnissen angepaßt. Büros und Wohnungen sind nur in einer gewissen Zone zulässig und so angeordnet, daß sie von den gewerblich intensiv genutzten Bereichen getrennt werden können.

Für Betriebe ohne überbaubare Flächen in diesem Bereich (Hinterliegergrundstücke) besteht trotzdem der Anspruch auf die ausnahmsweise Zulässigkeit einer zweckgebundenen Wohnung. Hier ist im Einzelfall (Eigenart des Betriebs, Umgebung) die sinnvollste Lösung zu wählen.

Ziel ist es, den Kernbereich von Wohnungen weitgehend freizuhalten, um Nutzungskonflikte durch Immissionen zu vermeiden.

Je Gewerbebetrieb ist grundsätzlich nur eine Wohnung (z.B. für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts und Bereitschaftspersonal) ausnahmsweise zulässig.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Wohnungsgröße sind die jeweils geltenden Richtlinien des öffentlich geförderten Wohnungsbaus als Bewertungsmaßstab zugrundezulegen.

Um die Zahl und flächenmäßige Ausdehnung von Betrieben mit nur bedingter Versorgungsfunktion (z.B. Baustofflager) reglementieren zu können, sind Lagerplätze innerhalb des Geltungsbereiches nur ausnahmsweise zulässig.

#### **4.) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe der baulichen Anlagen und Bauweise**

Eine reifliche Abwägung aller relevanten Belange hatte zum Ergebnis, daß die im Entwurf angegebenen Nutzungsmaße (GRZ max. 0,5; GFZ max. 0,6, BMZ max. 2,2) die Obergrenzen dessen darstellen, was in diesem im wesentlichen bebauten Gebiet als städtebaulich verträglich eingestuft werden kann.

Die Bauweise, wie auch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen orientieren sich am Bestand, ermöglichen aber dennoch eine individuell anpaßbare gewerbliche Struktur.

Auf Grund der möglichen Nutzungsvielfalt im Gebiet selbst sowie unter Berücksichtigung der Ortsrandsituation ist es erforderlich, die maximale Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen.

#### **5.) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Straßen- und Ortsbildes**

Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor, da keine neuen Siedlungsflächen erschlossen werden.

#### **6.) Sonstiges**

Durch den Wegfall eines Fußweges und der damit verbundenen Verlegung von Grundstücksgrenzen wurde die westliche Baugrenze im Bereich der Fl.Nr. 1133/1 der neuen Grundstücksgrenze angepaßt.

Die bisherigen Festsetzungen des BP 69, insbesondere zum Immissionsschutz, wurden nur redaktionell geändert und blieben inhaltlich bestehen.

#### **7.) Bindung an den Flächennutzungsplan**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 69 Ä ist in allen Teilen aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.

#### **8.) Verfahren**

Diese Änderung kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden und lediglich das Maß der Nutzung geringfügig geändert wurde.

Die Änderungen zur Art der Nutzung beschränken sich auf konkretere Regelungen zur Nutzungsverträglichkeit bzw. zum Immissionsschutz.

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

  
Garmisch-Partenkirchen, 13.09.1999

Neidlinger  
1. Bürgermeister