

31. März 1981

# Ablenk

60.12 Str/M

## B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 8 Ä für das Gebiet zwischen  
Münchner-, Schützen- und Ferdinand-Barth-  
Straße  
-Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

### 1. Bindung an den Flächennutzungsplan

Nach dem Wirtschaftsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen aus dem Jahre 1950, der mit Entschließung des BStdJ vom 16.12.1952 Nr. IVB3 - 9112a20 - PB929 gebilligt und mit Regierungsentschließung vom 27.6.1963 Nr. B7 - 15507-ee5 gemäß § 173 Abs. 1 BBauG zum unbefristet geltenden Flächennutzungsplan erklärt wurde, liegt das Gebiet des Bebauungsplanes im Bereich der Wohnbauflächen. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes, zu dem die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG bereits durchgeführt wurde, stellt reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO dar. Der Bebauungsplan wird dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan (Wirtschaftsplan) entwickelt (§ 8 Abs. 2 S. 1 BBauG).

### 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand zwischen Schützen-, Münchner- und Ferdinand-Barth-Straße. Es hat eine Größe von ca. 13200 m<sup>2</sup> und grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet (östlich Münchner Straße). Von der Gesamtgröße entfallen ca. 10400 m<sup>2</sup> auf die Nettowohnbaufläche und ca. 2800 m<sup>2</sup> auf vorhandene öffentliche Verkehrsflächen.

### 3. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet ist ebenes Gelände mit grobem bis mittleren, kiesigem Untergrund. Besondere Maßnahmen für die Bebauung (Gründung) sind nicht erforderlich.

#### 4. Verkehrslage und Erschließung

Das Baugebiet liegt an der Münchner-, Schützen- und Ferdinand-Barth-Straße als voll ausgebauter Wohnsammelstraße. Die Schützenstraße ist Anliegerstraße. Die ursprüngliche Verkehrsbedeutung der Münchner Straße im Bereich des Plangebietes hat sich der Ferdinand-Barth-Straße als Verbindung zur Hauptstraße untergeordnet. Dies drückt sich auch in den Verkehrslenkungsmaßnahmen aus (nicht bevorrechtigte Straße ortseinwärts).

#### 5. Änderungsgründe, Gebietsabgrenzung, Planungsgesichtspunkte

In dem seit 25.8.1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 war die Pointstraße zwischen der neu geplanten Schützenstraße (Gemeindeeigentum durch Baulandumlegung) und der Münchner Straße als aufzulassend dargestellt. Das Straßenteilstück wurde entwidmet und an die Anlieger zur Vergrößerung der Baugrundstücke zurückübereignet. Im Interesse einer angemessenen baulichen Verwertbarkeit ist es geboten, die starren Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 8 aufzuheben und die überbaubaren Grundstücksflächen an die geänderten städtebaulichen Gesichtspunkte anzupassen. Obwohl das Gebiet weitgehend bebaut ist, steht durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen eine weitere Bautätigkeit an. Dies ist durch Bauvoranfragen bekannt. Insbesondere sollen die Grundstücke FlNr. 1092/2 und 1093/7 neu bebaut und die Bebauung auf die neuzeitlichen Wohnbedürfnisse ausgerichtet werden.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 0,4 entspricht zum einen der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 und der daran ausgerichteten Bebauung und zum anderen der Planungsabsicht des Marktes Garmisch-Partenkirchen. Das Gebiet ist insbesondere nicht einer gehobenen Wohnlage oder exponierten Lage innerhalb der Bauflächen zuzuordnen, die eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung rechtferdigten würden. Schließlich würde eine gelockertere Neubebauung in das Gesamterscheinungsbild eingreifen.

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 ist eine Änderung - jedenfalls zunächst - nicht erforderlich i.S. § 1 Abs. 3 i.V. § 2 Abs. 6 BBauG. Bauabsichten, die eine Überprüfung der Festsetzungen erfordern würden, sind nicht bekannt.

## 6. Neue Festsetzungen

### 6.1. Bauweise

Die Bauweise war nach dem Bebauungsplan Nr. 8 nicht festgesetzt. Nach § 22 Abs. 1 BauNVO i.d.F. vom 26.6.1962 sind die Vorschriften über die offene Bauweise anzuwenden. Demnach waren Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 8 Ä beschränkt die Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser, um dem bestehenden Siedlungscharakter gerecht zu werden. Hausgruppen würden zudem eine differenzierte Nutzungsfestlegung erfordern und im Endergebnis die Bildung kleiner Grundstücke voraussetzen. Das liegt nicht in der Planungsabsicht, insbesondere nicht in diesem Gebiet.

### 6.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht mehr als zwingend festgesetzt, weil eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung regelmäßig die Zulässigkeit nicht unterschreitet. Sollte die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht ausgeschöpft werden, so wird dies als städtebaulich vertretbar oder wienschenswert betrachtet.

### 6.3. Gebäudehöchstlänge

Um anstelle der Umrisse der Grundfläche der zulässigen Baukörper eine größere Gestaltungsfreiheit in Grundriß und Einordnung der Gebäude in das Grundstück zu erreichen, wird neben der straßenseitigen Baugrenze lediglich eine Gebäudehöchstlänge von 18,00 m festgesetzt,

die nicht von dieser Grenze ab rechnet, sondern auf den Gebäudekörper selbst abstellt. Schematische Straßenfronten werden dadurch vermieden.

#### 6.4. Garagen und Stellplätze

Garagen einschließlich der Nebenräume sind planungsrechtlich da zugelassen, wo sie nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (z.B. BayBO, RGaO) unter Berücksichtigung nachbarschützender Normen errichtet werden können. Das bezieht sich auch auf die Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 8 BayBO.

Die §§ 12 und 15 BauNVO sind anzuwenden.

Da Garagen und Stellplätze so anzurichten und auszuführen sind, daß ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten, Wohnen und die Ruhe in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht erheblich stört, können zum Schutz des Wohnens im reinen Wohngebiet nur höchstens 5 Garagen oder Stellplätze über Terrain errichtet werden (§ 12 Abs. 2 i.V. § 15 Abs. 1 BauNVO). Weitere Garagen sind als Tiefgaragen zu errichten. Nach der einschlägigen Rechtssprechung stellt die Tiefgarage von den zur Aufnahme der ruhenden Kraftfahrzeuge möglichen Mittel dasjenige dar, das die Störungen durch Lärm, Gerüche und Abgase am meisten vermindert.

Die zulässige Geschoßfläche nach § 21a Abs. 5 BBauG wird um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Gebäudeoberfläche hergestellt werden, nicht erhöht, weil die Grundsätze der Bauleitplanung in § 1 Abs. 6 und 7 BBauG (städtische Richtpunkte, Abwägungsgebot) dies nicht rechtfertigen würden.

#### 6.5. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe von 0,60 m (bisher 0,45 m) verhindert, daß durch Aufschüttungen oder Abgrabungen die Geländeoberfläche in einer Weise verändert wird, die den Sicherheitsanforderungen oder der Gestaltung nicht mehr gerecht wird oder freiliegende Kellergeschosse entstehen ließe.

#### 6.6. Kniestock

Für die Kniestockhöhe von 0,40 m (Gebäudebreite unter 10m) bzw. 0,60 m (Gebäudebreite von 10 m und darüber) gilt die Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Garmisch-Partenkirchen. Form und Maß des Daches und das Verhältnis zum übrigen Baukörper dürfen in ihrer Wirkung auf die bauliche Anlage selbst nicht verunstalten und müssen sich außerdem in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild gut einfügen. Diesen Anforderungen würde durch höhere Kniestöcke nicht genügt.

#### 6.7. Landschafts- und Gartengestaltung

Die Festsetzungen über die Landschafts- und Garten-gestaltung sollen gewährleisten, daß im Interesse der Bewohner und des Ortsbildes der vorhandene Be-wuchs erhalten und ggf. ergänzt wird. Die nicht überbauten Flächen sollen gärtnerisch gestaltet und die bestehenden Bäume im Rahmen der Baumschutz-verordnung erhalten werden.

#### 7. Versorgung des Baugebietes

Wasser- und Stromversorgung ist im Baugebiet durch das vor-handene Leitungsnetz voraussichtlich gesichert. Auch die Entsorgung über bestehende Kanäle ist größtenteils gewähr-leistet. Ein Teilstück des Kanals in der Schützenstraße, zwischen Münchner- und Pointstraße, muß noch verlegt werden. Daran werden die Anwesen auf den Grundstücken FlNr. 1090/4 und 1093/7 (künftiger Neubau) angeschlossen.

#### 8. Bodenordnende Maßnahmen

Zum Vollzug des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen (Baulandumlegung, Grenzregelung) nicht erforderlich. Der Vor-schlag für die Teilung der Grundstücke zwischen FlNr. 1090/4 und 1093/7 bezieht sich auf die Flächen, die vom Markt Garmisch-Partenkirchen rückübereignet werden und der Ver-größerung des Baugrundstückes (FlNr. 1093/7) bzw. einer

größeren Erschließungsbreite innerhalb des Grundstücks (FlNr. 1090/4) dienen können.

#### 9. Entstehende Kosten

9.1. Der Gemeinde entstehen für den Straßenausbau der Schützenstraße (östlich der Pointstraße) voraussichtlich folgende Kosten:

Die Kosten werden bei der öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG angegeben.

Das westliche Teilstück der Schützenstraße und die Ferdinand-Barth-Straße sind hergestellt und abgerechnet. Die Münchner Straße ist im Planbereich historische Bauanlage, für die Erschließungsbeiträge nicht mehr anfallen (gilt als hergestellt.).

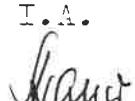
9.2 Die Anwesen auf den Grundstücken FlNr. 1090/4 und 1093/7 werden über ein noch zu verlegendes Kanalteilstück im Anschluß an den Strang in der Schützenstraße entsorgt.

Die Kosten der Kanalbaumaßnahme und die anfallenden Gebühren werden ebenfalls bei der öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG angegeben.

9.3. Ob und ggf. welche Kosten für Wasser- und Stromversorgung endgültig noch anfallen werden, wird von den Gemeindewerken im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange geprüft. Endgültige Angaben werden in die Begründung zum öffentlich ausliegenden Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 2a Abs. 6 BBauG aufgenommen.

10. Diese Begründung ist kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes, sondern soll nur Aufschlüsse über die Motive des Bebauungsplanes, die einzelnen Festsetzungen und die Tragweite der Bauleitplanung geben.

  
Neidlinger  
1. Bürgermeister

T.A.  
  
Haas  
(Baudirektor)  
Verkehrs-Überleitung