

Markt  
Garmisch-Partenkirchen  
-Gemeindebauamt-

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 A II (Gebiet zwischen der Maxstadt-/Dreitorspitz-/Walther-Siegfried-Straße und dem Hubertusweg);

Begründung

1. Planerische Situation

Nach dem seit 1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1843 (Gärtneriegelände) keine überbaubare Fläche vorhanden.

Dies entsprach nicht zuletzt dem Wunsch des Grundeigentümers zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Aus der Begründung zum Bebauungsplan von 1964 geht hervor, daß diesbezüglich der Markt Garmisch-Partenkirchen eine Änderung der Festsetzungen im Bedarfsfall für möglich hält.

2. Erfordernis der Planung

Der Eigentümer strebt nunmehr seit längerer Zeit die weitere Bebaubarkeit von Teilflächen des Gärtneriegeländes an.

Nachdem bereits ein neues Wohngebäude unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt wurde, erfordert jede weitere Bebauung die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur städtebaulichen Ordnung durch Festlegung von überbaubaren Flächen sowie der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

3. Zur vorliegenden Planung:

Nach dem Vorschlag des Gemeindebauamts kann das Gesamtgrundstück Fl.Nr. 1843 in fünf Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 750 m<sup>2</sup> geteilt werden. Dabei entstehen zwei Hinterliegergrundstücke, die nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche anliegen und deshalb nur mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden können.

Um den wenigstens teilweisen Fortbestand des Gärtneribetriebes zu ermöglichen, aber auch im Hinblick auf die Immissionssituation an der Dreis-

torspitzstraße ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Damit wäre auch die Ansiedlung von Läden zur Versorgung des näheren Einzugsgebietes möglich.

Dem allgemeinen Charakter des weitgehend bebauten umgebenden Gebietes entsprechend werden Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen zugelassen.

Die Geschoßflächenzahl von 0,4 entspricht dem im bisherigen Bebauungsplangebiet und in der Umgebung bisher allgemein zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

#### 4. Erschließung und Versorgung

Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen sind mit den rund um das Plangebiet führenden öffentlichen Straßen vorhanden

#### 5. Planentwicklung und Folgeverfahren

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind neuerliche bodenordnende Maßnahmen und Grundabtretungen sowie die Errichtung von neuen Infrastrukturreinrichtungen nicht erforderlich.

Der Gemeinde entstehen deshalb aus der Bebauungsplan-Änderung keine zusätzlichen Kosten.

#### 6. Diese Begründung wird kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes.

Sie dient lediglich der Unterrichtung über die Beweggründe für die Planung.

Garmisch-Partenkirchen, 05.03.1986

Neidlinger  
1. Bürgermeister