

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 Ä II

- Stand: November 1990



1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 663/5, 1898/4, 1886 Tfl. und 622/3 Tfl. Gemarkung Partenkirchen zwischen der Mittenwalder Straße (B 2) und dem Kankerbach (Teilbereich des seit dem 24.9.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5).

2. Planungsrechtliche Situation:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für die beiden Baugrundstücke als Art der baulichen Nutzung ein "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO, als Maß der baulichen Nutzung eine Geschoßflächenzahl von 0,35 und eine zwingende festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (I und II), und als Bauweise "Offene Bauweise" gemäß § 22 BauNVO vor, in der nur Einzelhäuser zulässig sind.

3. Anlaß und Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung

Durch die verkehrsmäßige Entwicklung im Bereich der Mittenwalder Straße ist die bisher geltende Art der baulichen Nutzung "WR" gemäß § 3 BauNVO nicht mehr zeitgemäß und bedarf daher einer Änderung. Die festgesetzten überbaubaren Flächen und die Bauweise entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Erfordernissen.

4. Ziele und Zweck der Planung

Um eine zeitgemäße Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, ist es notwendig, die überbaubare Fläche nicht mehr so starr abzugrenzen und etwas großflächiger festzusetzen.

Die Art der baulichen Nutzung ist deshalb auch zu ändern, da durch die bis zur Verwirklichung der vom Markt Garmisch-Partenkirchen seit Jahren geforderten Ortsumgehungen die Mittenwalder Straße sehr stark frequentiert ist und deshalb den Anforderungen an ein "Reines Wohngebiet" nicht mehr gerecht wird.

5. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Betriebe des Beherbungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GFZ 0,35) bleibt unverändert; die beiden Flurstücknummern 663/5 und 1898/4 Gemarkung Partenkirchen müssen deshalb vereinigt werden.

Falls eine Grundstücksfläche um das bestehende Anwesen abvermessen werden sollte, ist dies möglich, wenn die Fläche mindestens so groß ist, daß die festgesetzte Geschoßflächenzahl auf dieser Teilfläche eingehalten wird.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der umgebenden Bebauung mit 0,2, die maximale Gebäudelänge der Häuser mit 18,0 m festgesetzt.

7. Bauausführung:

Das Baugebiet grenzt an der Ostseite an das Gewässer III (Kanker) an; die Kanker ist ein ausgebauter Wildbach und muß vom Freistaat Bayern unterhalten werden.

Zwischen dem Gewässer und der festgelegten Baugrenze dürfen keine Nebenanlagen errichtet werden. Der Abfluß-Querschnitt der Kanker ist für das schadlose Abführen des Hochwassers nicht ausreichend. Mit größeren Ausuferungen und Überschwemmungen im Gebiet des Bebauungsplanes ist zu rechnen.

Die Bauvorhaben und besonders die Tiefgarage sind daher so zu situieren und baulich zu gestalten, daß das Hochwasser nicht eindringen kann.

8. Immissionsschutz

Ein wirksamer aktiver Schallschutz an der Mittenwalder Straße ist kaum zu erzielen. Ein Lärmschutzwall etc. müßte nicht nur sehr hoch, sondern auch seitlich in das Grundstück angelegt werden.

Da die genaue Situierung der Häuser, die Lage der Aufenthaltsräume im jetzigen Planungstadium nicht bekannt ist, ist es sinnvoller, die Immissionsschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren - bei dem dann alle o.a. Punkte exakt bekannt sind - zu regeln.

Es ist daher ein Schallschutzbauvorhaben vorzulegen, in dem die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen (entsprechende Grundrißgestaltung, Anordnung und Ausführung der Fenster etc.) detailliert bestimmt wird.

Die Anforderungen der VDI 2719 (08.87) und der "Ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4109, Schallschutz im Hochbau" (09.75) sind einzuhalten.

Ein zusätzlicher Lärmschutzwall an der Mittenwalder Straße kann zu gelassen werden.

9. Verkehrsflächen, Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die Baumaßnahme müssen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Oberirdisch sind entsprechend der örtlichen Bauvorschrift maximal 5 Stellplätze zulässig.

Zum Grundstück darf nur eine Zu- bzw. Ausfahrt angelegt werden; die geplante Mittelinsel in der Mittenwalder Straße ist dabei zu berücksichtigen. Das erforderliche Sichtfeld im Bereich der Zufahrt ist zu beachten.

Für den Gewässerunterhalt der Kanker muß eine Zufahrt von mindestens 4,0 m Breite und entlang des Gewässers von 6,0 m Breite gewährleistet sein.

Die notwendigen Verkehrsflächen müssen entsprechend der örtlichen Bauvorschrift (Ziffer 7.2) ausgeführt werden.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist zur Ver- und Entsorgung des östlich anschließenden Gebietes die Festsetzung eines Leitungsrechtes erforderlich.

10. Baumbestand, Pflanzgebot

Soweit der vorhandene Baumbestand nicht erhalten werden kann, muß er durch entsprechende Ersatzpflanzungen ergänzt werden. Die für die Entwicklung des Straßen- und Ortsbildes notwendige Neubepflanzung mit Bäumen wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Es ist deshalb ein Freiflächengestaltungspunkt (entsprechend Ziff. 7.1 und 7.3) zum Bauvorhaben einzureichen.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist darauf zu achten, daß bei der Geländemodellierung das Hochwasser von den Gebäuden und der Tiefgarageneinfahrt weggeleitet wird.

Die Baumschutzverordnung des Marktes Garmisch-Partenkirchen ist Inhalt des Bebauungsplanes (Ziffer 8 der Festsetzungen).

Da sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich um ein Baugrundstück handelt, wird deshalb darauf verzichtet, im Bebauungsplan eine Begrünung des Grundstückes festzusetzen.

11. Bindung an den Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 5 Ä II nimmt die grundstätzliche Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes auf, der dieses Gebiet als Wohnbaufläche darstellt.

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

Garmisch-Partenkirchen, 8.11.1990


Neidlinger
1. Bürgermeister