

M a r k t
Garmisch-Partenkirchen
B a u a m t
Abt. VI/2
-Ortsplanung-

Betreff: Bebauungsplan Nr. 47 des Marktes Garmisch-
Partenkirchen vom 31.5.1972, zuletzt erg.am 21.1.1974

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan

1. Bindung an den Flächennutzungsplan

Nach dem Wirtschaftsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 16.12.1952 Nr. IV B 3 - 9112 a 20 - PB 929, der mit RE vom 27.6.1963 Nr. B 7-15507-ee 5 gem. § 173 BBauG zum unbefristeten geltenden Flächennutzungsplan erklärt wurde, liegt das Gebiet dieses Bebauungsplanes im Außenbereich. Zugleich mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen um das Gebiet dieses Bebauungsplanes erweitert werden bzw. das Gebiet dieses Bebauungsplanes wird bei der zur Zeit laufenden Neuaufstellung dieses Planes in den Flächennutzungsplan mit einbezogen.

2. Lage des Planungsgebietes:

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes liegt im Osten des Ortsteiles Burgrain. Es wird umschlossen im Norden von der Bundesstraße 23, im Osten von der Bundesbahnlinie München - Garmisch-Partenkirchen, im Süden von der bereits vorhandenen Steigfeldstraße und es schließt im Westen an die ebenfalls bereits vorhandene Siedlung an der Steigfeldstraße an.

3. Größe des Planungsgebietes:

3.1 Bruttowohnbaufläche

ca. 17794 qm

3.2/a.) Verkehrsflächen für die
innere Erschließung

ca. 1300 qm

b.) Grünflächen

ca. - qm

c.) Freiflächen

(Außenbereichsflächen) ca. - qm

d.) Gemeinbedarfsflächen

ca. - qm

e.) Flächen für Versorgungs-
anlagen

ca. - qm

S u m m e 3.2

ca. 16494 qm

3.3 Netto-Wohnbaufläche

ca. 16494 qm

4. Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Baugebiet ist derzeit ein fast ebenes Wiesengelände mit einer Höhenlage von ca. 676,00 m über NN.

Der Untergrund ist ein lehmiger Kiesboden, der höchste Grundwasserstand erreicht eine Höhe von ca. 0,90 m bis 2.00 m unter der jetzigen Geländeoberfläche.

5. Verkehrslage und innere Erschließung:

Das ganze Baugebiet wird durch die im Süden bereits vorhandene Steigfeldstraße erschlossen. Im Zuge dieser Planung soll die Steigfeldstraße nach Norden verlängert werden und in einer Umkehrstelle nach den Richtlinien der RAST enden.

Es ist vorgesehen, die derzeit nur 7,50 m breite Steigfeldstraße auf 9,00 m zu verbreitern.

6. Allgemeine Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung:

Das ganze Baugebiet soll mit locker aneinander gereihten Mietshäusern bebaut werden.

Diese Hausgruppen, die im Süden eine Höhe von drei Vollgeschossen erreichen, stufen sich nach Norden auf zwei Vollgeschossen ab.

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes liegt im Blickwinkel der von Norden kommenden Bundesstraße 2, die sich kurz vor dem Baugebiet nach Osten in die B 2 und nach Westen in die B 23 gabelt.

Um sowohl die Bewohner des Planungsgebietes vor den Belästigungen des vorbeifließenden Autoverkehrs zu schützen als auch die Bebauung vor den Blicken ankommender Besucher abzusichern, ist vorgesehen, einen ca. 15 m breiten Streifen entlang der Bundesstraßen mit einer dichten Strauch- und Baumbepflanzung zu bestücken. Diese Maßnahme wurde im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot vorgesehen. Ferner wurde ein Lärmschutzwall aufgeschüttet.

7. Wohnungsdichte:

7.1 Geschoßflächenzahl ca. 0,525

7.2 Geschoßflächen = ca. 8473 qm

7.3 Anzahl der Wohnungen 78 Wohnungen

7.4 Nettowohnungsdichte:

$$\frac{\text{Wohnungen}}{\text{Nettowohnbaufläche}} = \text{ca. } 48 \text{ WE/ha}$$

8. Versorgung des Baugebietes:

Durch bereits vorhandene Versorgungsleitungen in der Siedlung an der Steigfeldstraße und eine vorhandene Trafostation im Gebiet des Bebauungsplanes, die jedoch im Zuge dieser Planung versetzt werden muß, bietet die weitere Versorgung des Baugebietes mit Wasser und Strom keine Schwierigkeiten.

Abwassertechnisch soll das Gebiet durch einen eigenen Kanal erschlossen werden, der in die südlich des Baugebietes bereits vorhandene Sammelanlage auf dem Grundstück FlNr. 3284 führt.

9. Bodenordnung:

Das Baugebiet wird im ganzen durch einen Bauträger bebaut.

Es ist anzustreben, die derzeit vorhandenen einzelnen Grundstücke zu vereinen.

Die geplante öffentliche Verkehrsfläche (Verlängerung der Steigfeldstraße) soll in das Gemeindeeigentum übergeführt werden.

10. Besondere Maßnahmen für die Bebauung:

Wie bereits unter 4. aufgeführt, liegt der Grundwasserstand sehr hoch.

Die das Baugebiet umgebenden Bundesstraßen und die Steigfeldstraße liegen derzeit ca. 50 cm bis 1,00 m höher als das Gelände des Baugebietes.

Zur Vermeidung von Grundwassereinbrüchen in die Kellergeschosse und auch zur Vermeidung von besonderen Maßnahmen zur Abdichtung der Kellergeschosse wurde die Höhenlage der Gebäude im Bebauungsplan genau festgelegt.

Die Höhenlage ist so geplant, daß die Kellergeschosse einerseits einwandfrei auf gewachsenen Boden gründen, andererseits der höchste Grundwasserstand vom Kellerfußboden nicht erreicht wird.

Das Gelände ist dann jeweils so weit aufzufüllen, daß die Erdgeschoß-Fußbodenoberkante jeweils ca. 90 cm über der zukünftigen Geländeoberfläche liegt. Es ergeben sich dadurch leicht abfallende Böschungen im Bereich des Pflanzstreifens zur Bundesstraße.

Sonstige besondere Maßnahmen für die Bebauung sind durch den ausreichend tragfähigen Untergrund nicht zu erwarten.

11. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

11.1 Für Erwerb und Freilegung der Erschließungsflächen:

..... DM

11.2 Für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung:

1300 qm à 50,- = ca. 65.000,--DM

11.3 Kostenverteilung:

- a.) Gesamtkosten aus 11.2 u. 11.3 65.000,--DM
- b.) Erschließungsbeiträge 90 % 58.500,--DM
- c.) Gemeindeanteil 10 % ca. 6.500,--DM

11.4 Für die Kanalisation:

- a.) Kanalherstellungsbeitrag
(lt. Gemeindegatsung)
Nettowohnbauand à DM 1,- ca. 16.000,--DM
Geschoßflächen à DM 5,- 42.000,--DM
- b.) Gemeindeanteil
(lt. Erfahrungssatz) 100 % = ca. 58.000,--DM

11.5 Versorgungsleitungen:

- a.) Versorgung mit Wasser:
Die Versorgung der einzelnen Anlieger mit Wasser richtet sich nach der Satzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen über den Anschluß an die öffentliche Wasserleitung und über die Abgabe von Wasser vom 13.7.1961 bzw. den Erweiterungen vom 18.2.1965, 8.7.1966 und 1.6.1970. Besondere Kosten und Aufwendungen für diese Maßnahme entstehen der Gemeinde nicht.
- b.) Versorgung mit elektr. Energie:
Die Versorgung mit elektr. Energie richtet sich nach der allgemeinen Tarifpreisordnung für die Versorgung mit elektrischer Energie im Versorgungsgebiet der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen nach den Beschlüssen des Gemeinderates in der Fassung vom 27.9.1959 bzw. 5.5.1961. Die Anschlußkosten haben die zukünftigen Grundstückseigentümer zu tragen, besondere Aufwendungen zu Lasten der Gemeinde oder der Grundstückseigentümer sind nicht erforderlich.

- 11.6 Gesamtkosten für die Gemeinde
(Summe aus 11.3 und 11.4) ca. 64.500,--DM

12. Diese Begründung ist kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes, sondern soll nur Aufschlüsse über Motiv und Tragweite der Maßnahme geben.

Garmisch-Partenkirchen, 4.6.1972 u. 31.5.1974

In Vertretung:

(Neidlinger)
2. Bürgermeister

7c