

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 59

(Gebiet zwischen Hindenburg-, Hauptstraße, Kanker- und Gamsangerweg)

Stand: Dezember 1989

Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Dieser Bebauungsplan mit
Begründung lag

vom 26.2.90 bis 30.3.90
öffentlich aus.

60.2

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke südlich der Hindenburg-, westlich der Hauptstraße, nördlich des Kanker- und östlich des Gamsangerweges sowie Teilbereiche der Hindenburg- und Hauptstraße; den Gamsangerweg und die Zibelkopfstraße.

2. Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Bereits im Jahre 1976 hatte der Marktgemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Haupt-, Hindenburg-, Zibelkopfstraße und Kankerweg beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren konnte jedoch nicht weitergeführt werden, weil das Planfeststellungsverfahren nach dem FStrG für den Kreuzungsbereich Haupt-/Hindenburgstraße nicht abgeschlossen war.

Im Jahre 1987 wurde vom Gemeinderat zur Sicherung der Planung in diesem Geltungsbereich eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen.

Nachdem zwischenzeitlich beim Markt Anträge zur Bebauung einzelner Grundstücke vorliegen, mit dem Ausbau der Kreuzung nach Einigung zwischen den betroffenen Grundeigentümern und Straßenbauverwaltung begonnen wurde, sollte das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden.

3. Ziel und Zweck der Bebauung

Obwohl die Grundstücke im Geltungsbereich weitgehend bebaut sind, ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich das Gebiet zu überplanen.

Die teilweise vorhandene Bebauung der Grundstücke an der Hauptstraße soll nicht weiter fortgesetzt werden. Der optische Eindruck des Straßenzuges soll durch eine offene Bauweise verbessert werden. Gerade an der Einfahrtstraße des Ortes sollte keine "städtische Bebauung" entstehen und gefördert werden. Durch die geplanten Baugrenzen läßt sich auch bei der Planung eine optimale Nutzung der Grundstücke und eine günstige Wohnungsgrundrißgestaltung erzielen.

Bei der Fl.Nr. 1521/2 soll durch das mögliche "winkelförmige" Gebäude die Ecksituation betont werden. Lediglich bei Fl.Nr. 1521/5 sollte, auch aus gestalterischen Gründen, der bereits ursprünglich geplante einseitige Grenzbau ausgeführt werden, damit nicht eine Brandwand stehen bleibt. Die übrige Bebauung im Geltungsbereich soll sich in ihrer Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung anpassen.

4. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei den Grundstücken an der Hauptstraße mit einer GFZ von 1,0 und an der Hindenburgstraße mit 0,75 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in diesem Bereich mit 3 begrenzt. Im übrigen Geltungsbereich wird die GFZ mit 0,45 und die Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird westlich der Hauptstraße mit 0,4, südlich der Hindenburg- und östlich der Zirbelkopfstraße mit 0,3 und im übrigen Geltungsbereich mit 0,2 festgesetzt.

6. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird als Bauweise die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Lediglich bei der Fl.Nr. 1521, 1521/7, 1520 und 1521/5 wird als besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) ein einseitiger Grenzbau festgesetzt. Im gesamten Bereich können nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

7. Verkehrsflächen, Stellplätze, Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits vollständig erschlossen. Sämtliche Straßen sind ausgebaut. Auf der Westseite der Hauptstraße soll eine Längsparkbucht angelegt werden. Garagen und Stellplätze können auf den Baugrundstücken sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Zu Straßenverkehrsflächen ist eine Abstandsfläche von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Je Baugrundstück dürfen nicht mehr als 5 oberirdische Stellplätze oder 3 Doppelstockgaragen angeordnet werden (Ziffer 7.5 der Örtlichen Bauvorschrift). Die befestigten Flächen, wie Wege, Zufahrten, Stellplätze sind möglichst klein zu halten. Ihre Oberflächen sollen möglichst wasserdurchlässig sein (Ziffer 7.2 Örtliche Bauvorschrift).

Für jedes Grundstück ist nur eine 7 m breite Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind bei den Zu- und Ausfahrten an der Bundesstraße Sichtfelder von jeglichen Einbauten freizuhalten. Aus dem selben Grunde dürfen im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Haupt-/ Hindenburgstraße keine Zu- und Ausfahrten angelegt werden.

8. Pflanzgebot

An der Hauptstraße werden zwischen den Längsparkern landschaftsgerechte Bäume gepflanzt. Das gesamte Gebiet des Geltungsbereiches ist bereits ausreichend begrünt. An der Zirbelkopfstraße ist wegen der geringen Breite eine Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche nicht möglich. Die ausreichende Durchgrünung des Straßenzuges ist aber durch die vorhandene Bepflanzung in den Vorgärten gewährleistet.

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan ist bei jedem Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die nicht überbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen (Ziffer 7.3 der Örtlichen Bauvorschrift). Die zu verwendenden landschaftsgebundenen Bäume und Sträucher werden festgesetzt.

Die Baumschutzverordnung des Marktes ist Inhalt des Bebauungsplanes.

9. Immissionsschutz

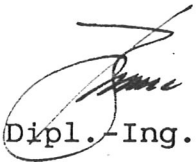
Aus städtebaulichen Gründen ist es nicht möglich an der Hauptstraße aktive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Es sind deshalb passive Maßnahmen notwendig. Durch die Lage der Straße an der Ostseite der Grundstücke ist deshalb eine zweckmäßige Grundrißgestaltung der betroffenen Wohnungen möglich. Bei den Fenstern, die Blickkontakt mit der Straße haben, sind Schallschutzfenster der Klasse III (VDI 2719) einzubauen.

10. Bindung an den Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 59 nimmt die grundsätzliche Zielvorstellung 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, den 21.12.1989



Dipl.-Ing. Bonn