

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71

- Riedberg Grundstück -

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfaßt das Grundstück Fl.Nr. 675 Gemarkung Partenkirchen (Haus Riedberg).

2. Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 24.600 m² ist mit einem 3-geschossigen Haupthaus (Haus Riedberg) und einem 2-geschossigen, bewohnten Nebengebäude bebaut.

Das Haupthaus ist ein Baudenkmals nach dem Denkmalschutzgesetz.

In der vorläufigen Denkmalliste von Garmisch-Partenkirchen ist es wie folgt beschrieben:

"Haus Riedberg, Herrschaftsvilla mit Walmdach, talseitig runde Ecktürme mit Hauben, 1898 von Adolf Hildebrand und Gabriel Seidl für Generalmusikdirektor Hermann Levi erbaut, 1913 Umbauten und Anbau des Wintergartens durch Carl Sattler, 1937 weitere Umbauten (Halle und Musikzimmer) durch Hanns Ostler; große Parkanlage, um 1900, Parktor neubarock.

In den vergangenen Jahren ist ein Teilungsantrag gestellt worden, mit dem die Teilung des Grundstückes in 7 Teilflächen beantragt wurde. Der Markt hatte diesen Teilungsantrag aus ortsplannerischen Gründen abgelehnt. Der Antrag wurde zwischenzeitlich wieder zurückgenommen; der Verwaltungsrechtsstreit damit beendet.

Um das für das Ortsbild besonders wertvolle Baudenkmals und den dazugehörigen parkartigen Umgriff zu erhalten, wurde zwischenzeitlich eine Teilung des Grundstückes (nordwestlicher Grundstücksteil mit 10.000 m² Größe) genehmigt. Das Restgrundstück soll nun, mit einem gewissenmaßen "Ersatzbau" für das Nebengebäude, neu bebaut werden.

Dies hat der Gemeinderat zum Anlaß genommen, das Gemeindebauamt zu beauftragen, für dieses Grundstück den Flächennutzungsplan zu ändern (bisherige Darstellung: Grünfläche) und einen Bebauungsplan zu erstellen.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet setzt sich bereits jetzt in seinem Erscheinungsbild aus 2 Teilbereichen zusammen: dem nordwestlichen 10.000 m² großen Grundstücksteil mit dem Haupthaus (Haus Riedberg) und dem südöstlichen Grundstücksteil (ca. 14.600 m²), das z.Zt. noch mit dem Nebengebäude bebaut ist.

a) das nordwestliche Grundstück

Das Grundstück liegt in dem für das Ortsbild bedeutenden, weitgehend ungestörten Grünzug vom Wank (Landschaftsschutzgebiet) zu den Berghängen unterhalb des Eckbauers. Um diesen zu erhalten, muß der parkartige Umgriff um das Baudenkmals erhalten bleiben; eine weitere Bebauung dieser Teilfläche ist deshalb nicht möglich.

b) das südöstliche Grundstück

Von seiner topographischen Lage ist dieser Grundstücksteil dem nordöstlich angrenzenden Leitenfeld zuzurechnen. Eine Bebauung mit einigen Einzelhäusern kann deshalb in Anpassung an die dort vorhandenen Gebäude und Grundstücksgrößen, gewissermaßen als Ersatzbau zugelassen werden. Der südwestliche Grundstücksstreifen, der Teil der bewaldeten unbebaubaren Steilstufe der Riedhänge ist, muß erhalten bleiben, da dieser wie bereits bei "a" dargelegt, für das Orts- und Landschaftsbild bedeutend ist.

Eine Dreiteilung dieses Grundstückes ist entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig.

4. Art und Maß der Nutzung

Beim nordwestlichen Grundstücksteil ist die Art der Nutzung durch das vorhandene Baudenkmal vorgegeben.

Eine evtl. Nutzungsänderung zu einem Sanatorium etc. kann bei Beachtung aller öffentlich-rechtlicher Vorschriften bauaufsichtlich zugelassen werden. Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

Beim südöstlichen Grundstücksteil wird analog der vorhandenen Bebauung auf dem Leitenfeld als Art der Nutzung "Reines Wohngebiet" und das Maß der Nutzung durch Geschoßflächen und Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten entspricht der Umgebung.

5. Erschließung

a) äußere Erschließung

Das Grundstück ist durch die Ortsstraßen Gsteig-, Leitenfeld- und Karwendelstraße voll erschlossen.

b) innere Erschließung

Das vorhandene Haupthaus (Haus Riedberg) ist bereits voll erschlossen. Für die neuen Wohngebäude soll eine möglichst "flächensparende" Erschließung der Häuser gewählt werden. Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Die genaue Lage der Tiefgaragen wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und dem vorhandenen Bewuchs auf den Baugrundstücken bestimmt. Pro Grundstück können oberirdisch maximal 2 Stellplätze bzw. Garagen angelegt werden. Die genaue Wegführung, die Art der Befestigung etc. wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Für eine ausreichende Stromversorgung ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich.

c) Entwässerung

Die südöstlichen Grundstücke können erst bebaut werden, wenn die Abwasserbeseitigung durch einen neu zu erstellenden Kanal sichergestellt ist.

Eine Übergangslösung für eine Bebauung mit 4-5 Wohneinheiten kann befürwortet werden, wenn die ordnungsgemäße Untergrundentwässerung sichergestellt und von den Fachbehörden genehmigt wird. Diese Übergangslösung sollte jedoch nur die Bebauung eines Grundstückes ermöglichen.

6. Garagen und Stellplätze

Bei der Errichtung der Tiefgaragen ist durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen sicherzustellen, daß den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Die Erfüllung dieser Festsetzung erfordert grundsätzlich die Einschaltung eines entsprechend qualifizierten Beratungsbüros, das nicht nur die Baumaßnahmen, sondern auch die Situierung der Zufahrten zu begutachten hat.

Anordnung der Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen vgl. auch Ziff. 5 b.

7. Freiflächen und Grünordnung

Der parkartige Charakter und der für das Ortsbild notwendige Grünzug mit seiner Bepflanzung (Bäume und Sträucher) sind zu erhalten (Festsetzung als private Grünfläche).

Die übrigen nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Es sind landschaftsgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden; die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind ebenfalls zu erhalten.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird im Baugenehmigungsverfahren, auch entsprechend der Örtlichen Bauvorschrift, geregelt. Ein Außenanlagenplan (Freiflächengestaltungsplan) muß deshalb vorgelegt werden.

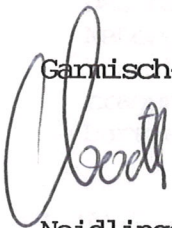
8. Bindung an den Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes ist das Grundstück noch als Grünfläche dargestellt. Aus den o.a. Gründen wird der Flächennutzungsplan deshalb ebenfalls geändert (§ 8 Abs. 1 BauGB - Parallelverfahren).

Diese Begründung ist kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes.

Sie dient lediglich der Unterrichtung über die Beweggründe der Planung.

Garmisch-Partenkirchen, den 17. September 1990



Neidlinger
1. Bürgermeister

