

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74

(Gebiet zwischen Leitenfeld- und Karwendelstraße)



1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 709, 710, 712, 714, 718, 719, 720, 721, 2677 Tfl., 2678/5, 2679 Tfl. und 2677 Tfl. der Gemarkung Partenkirchen (Gebiet zwischen Karwendel- und Leitenfeldstraße).

2. Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Da die Karwendelstraße außer ihrer südlichen Angrenzung an das Grundstück Fl.Nr. 719 Gemarkung Partenkirchen bereits beidseitig bebaut ist, ergibt sich aus städtebaulicher Sicht eine Baulücke zwischen den westlich gelegenen Wohnhäusern (Fl.Nr. 720 und 721) und dem östlich angrenzenden Pumpwerk der Gemeindewerke.

In der genehmigten 1. Flächennutzungsplanänderung vom 28.8.1990 wurde zur Abrundung der Bebauung dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Um die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes über rechtsverbindliche Festsetzungen ordnen zu können, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung zum Anlaß genommen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Von seiner topographischen Lage ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem angrenzenden Leitenfeld zuzuordnen. Eine Bebauung mit einigen Einzelhäusern kann deshalb in Anpassung an die dort vorhandenen Gebäude und Grundstücksgrößen zugelassen werden. Bedingt durch die Kanalverlegung in der bestehenden Leitenfeldstraße ist es in siedlungswassertechnischer Hinsicht möglich, die bereits an die Karwendelstraße angrenzende Bebauung zu erfassen und somit im Rahmen eines städtebaulichen Zusammenhanges die vorgenannte bauliche Lücke zu schließen.

Die Restfläche des Geltungsbereiches verbleibt, einschließlich der im Katasterplan, nicht aber in der Natur vorhandenen Leitenfeldstraße in ihrer ursprünglichen Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Fläche für Versorgungsanlagen erhalten. Die Begründung liegt darin, daß im Abwägungsvorgang im Rahmen der Planaufstellung die Freihaltung der letzten großen zusammenhängenden Wiesenflächen auf der Hangstufe des Leitenfeldes in engem Zusammenhang mit dem nahen Landschaftsschutzgebiet am Wankfuß als gewichtiger und einer Bebauung widersprechender öffentlicher Belang sowohl in Größe und Exponiertheit des Gebietes bewertet wurde.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird analog der vorhandenen Bebauung auf dem Leitenfeld als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Die Bebauung soll gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise erfolgen. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (max. 2 WE) entspricht der Umgebung.

Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m² wurde eine GRZ von 0,1 und eine GFZ von 0,2 bei einer max. Gebäudelänge von 20 m festgesetzt. Die Gebäude dürfen max. 2 Vollgeschosse erhalten.

5. Erschließung

a) äußere Erschließung

Die ausgewiesenen bebaubaren Grundstücksflächen sind durch die Ortsstraßen Dr. Wigger-Straße, Leitenfeld- bzw. Karwendelstraße, die an ihrem Ende einen Wendehammer erhalten, voll erschlossen. Das im Eigentum des Marktes Garmisch-Partenkirchen für Straßenzwecke vorgesehene Grundstück bleibt Bestandteil des Grüngürtels, die als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen ist und dient deren Erschließung.

b) innere Erschließung

Bedingt durch die topographische Lage der Grundstücke wird auf eine Festsetzung der Garagen- und Stellplatzzufahrten im Bebauungsplan verzichtet. In einem Freiflächengestaltungsplan mit Geländeschnitten zu den Bauanträgen ist die innere Erschließung darzustellen.

c) Entwässerung

Die im Geltungsbereich ausgewiesenen überbaubaren Flächen können erst dann bebaut werden, wenn die Abwasserbeseitigung durch einen neu zu erstellenden Kanal sichergestellt ist.

6. Immissionsschutz

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch das Ing.-Büro Müller BBM ein schalltechnisches Gutachten gefertigt. Die Wohngrundrißgestaltung hat so zu erfolgen, daß zumindest bei den Schlaf- und Kinderzimmern jeder Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster an der Nord- oder Westseite erhält.

Beim östlichen Teilgrundstück können zur Zeit noch geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte auftreten.

Nachdem im Entwurf des Bundesverkehrswegeplanes die sog. Wankumgehung entsprechend der Forderung des Marktes Garmisch-Partenkirchen in den vordringlichen Bedarf aufgenommen wurde, kann davon ausgegangen werden, daß sich in absehbarer Zeit die Verkehrsverhältnisse auf der B 2 wesentlich verbessern und die Emissionen sich dadurch verringern.

7. Freiflächen und Grünordnung

Der für das Ortsbild charakteristische Grünzug mit seiner Bepflanzung ist zu erhalten.

Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Bauflächen sind in ihrem nicht überbaubaren Teilen gärtnerisch anzulegen, wobei landschaftsgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden sind.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind ebenfalls zu erhalten.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird im Baugenehmigungsverfahren, auch entsprechend der örtlichen Bauvorschrift geregelt.

Ein Freiflächengestaltungsplan muß deshalb vorgelegt werden.

8. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Garagen und Stellplätze können auf dem Baugrundstück sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden und haben als Stauraum zur Straßenverkehrsfläche mind. 5,50 m einzuhalten, wobei Grenzgaragen eine Tiefe von 6,50 m nicht überschreiten dürfen.

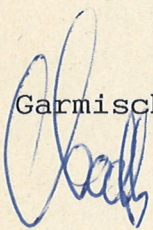
Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit max. 7 m Breite zulässig (vgl. auch Ziff. 5 b der Begründung).

9. Bindung an den Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 74 nimmt die grundsätzliche Zielvorstellung des Flächennutzungsplanes auf, der dieses Gebiet teilweise als Wohnbaufläche darstellt.

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

Garmisch-Partenkirchen, den 27.07.1992



Neidlinger
1. Bürgermeister