

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 Ä**

### **1) Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen Zugspitzstraße, Loisachbrücke (an der Breitenau) und Loisach.

### **2) Anlaß und Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

Die bauliche Entwicklung des Geltungsbereiches ist seit Mitte der 60er Jahre durch den Bebauungsplan Nr.10 geregelt.

Einige dieser Festsetzungen sind mit den seither mehrmals novellierten bauplanungs- und bauordnungrechtlichen Grundlagen schwer vereinbar, engen die Bebauungsmöglichkeiten überdurchschnittlich ein oder bewirken gar eine Ungleichbehandlung benachbarter, vergleichbarer Grundstücke.

Daraus ergibt sich, daß die Genehmigung eines Bauvorhabens gemäß den aktuellen Rechtsgrundlagen eine Vielzahl von Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 10 erforderlich machen würde.

Das Gebiet ist heute überwiegend bebaut. Für eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.10 und der dann in Folge erforderlichen Beurteilung von Bauvorhaben entsprechend § 34 Baugesetzbuch hinsichtlich des Sicheinfügens in die nähere Umgebung fehlen jedoch die Voraussetzungen, da sich das Gebiet als nicht homogen darstellt.

Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan Nr. 10 geändert.

### **3) Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung sowie unter Würdigung der Belange des Immissionsschutzes werden das Maß der Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt geregelt:

Die bisher geltenden Festsetzungen, bestehend aus Baufenstern und Angabe der Geschossigkeit werden aufgegeben. Um den Eigentümern bei baulichen Änderungen oder Neubauvorhaben einen größeren Gestaltungsspielraum offen zu halten, sind die überbaubaren Flächen durch umlaufende Baugrenzen geregelt. Das Maß der Nutzung ist mittels Grundflächenzahl bzw. Grundfläche der baulichen Anlagen, Geschößflächenzahl sowie Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und des Immissionsschutzes ist entlang der Zugspitzstraße eine intensivere bauliche Nutzung zulässig.

Die Erschließung mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erscheint in Anbetracht der zulässigen baulichen Nutzung insbesondere der Hinterliegergrundstücke angemessen.

Die Belange des Immissionsschutzes finden in der geänderten Fassung ebenso Berücksichtigung wie die der Wasserwirtschaft.

Der Sicherung des Hochwasserabflusses auch in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim wurde besondere Beachtung geschenkt.

Lage und Ausgestaltung von Garagen und Stellplätzen sind entsprechend der Ortsgestaltungssatzung (OGS) auszuführen.

Die ökologische Ausgleichsregelung sowie sonstige umweltschützende Belange flossen in die Abwägung ein und wurden auch unter Beachtung der Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

#### **4) Einfügen in die Gesamtplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 10 Ä stimmt mit den Zielen des Regionalplanes Oberland überein. Auch die Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind nicht verletzt.

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

Garmisch-Partenkirchen, 13.04.2000, geändert 27.07.2000



Neidlinger  
1. Bürgermeister