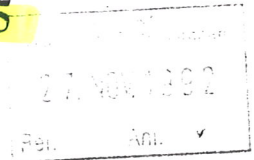


Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 55

(Gebiet zwischen Schornstraße, Jungfernweg, Silberackerstraße und Partnach)



1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke westlich der Straße Im Steingröschl, den Jungfernweg, einen Teilbereich der Samweberstraße, nördlich der Silberackerstraße, östlich der Partnach und südlich der Schornstraße sowie einen Teil des Mühlangers.

2. Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Im Jahre 1978 beschloß der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 für einen Teilbereich.

Die Bauleitplanung soll nunmehr weitergeführt werden, um die Bebauung des Bereiches westlich des Jungfernweges und des Teilbereiches des Mühlangers regeln.

Es war deshalb erforderlich, den im Jahre 1978 festgelegten Geltungsbereich zu erweitern.

Um eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes zu erreichen, werden die Straßenanschlüsse des Jungfernweges und der Samweberstraße zur Fritz-Müller-Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Obwohl die Grundstücke im Geltungsbereich weitgehend bebaut sind, ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, das Gebiet zu überplanen bzw. für die noch freien Grundstücke die Bebauung festzusetzen.

Die Bebauung ist so festgesetzt, daß sie sich in ihrer Entwicklung der Bebauung im nicht verplanten Bereich anpaßt.

4. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der bestehende Groß- und Einzelhandelsbetrieb auf den Grundstücken Fl.Nr. 1702 und 1702/1 der Gemarkung Partenkirchen zugelassen.

Unzulässig sind Läden mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m². Die Beschränkung der Ladengröße ist deshalb erforderlich, da das Gebiet durch die angrenzende Bebauung mit der Berufsschule und der Kinderklinik erheblich belastet ist und eine Versorgung der dortigen Bewohner im Ortsbereich ausreichend gesichert ist. Eine Ladengröße von 400 m² ist für Geschäfte, die der Versorgung des Gebietes dienen, ausreichend.

Der bestehende Groß- und Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandschutz und hat sich bisher als nicht störend erwiesen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei den Grundstücken bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, der Grund- und Geschoßflächenzahl und der überbaubaren Fläche.

Entsprechend der vorhandenen und der angrenzenden Bebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,20 und eine Geschoßflächenzahl von 0,40 festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse mit einer Höchstgrenze von 2 Geschossen bestimmt.

6. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird als Bauweise die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im gesamten Bereich können nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

Untergeordnete Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig, um möglichst große unbebaute Grünflächen und Gartenbereiche zu erhalten.

7. Verkehrsflächen, Stellplätze, Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind überwiegend erschlossen. Die Erweiterung des Jungfernweges soll in ortsüblicher Ausbauart erfolgen, wobei Details bei der Straßenplanung endgültig festgelegt werden. Der für die Infrastruktur des Ortes sehr wichtige Partnachuferweg soll weiterhin erhalten bleiben.

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).

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

Um eine ordnungsgemäße Bebauung der bisher nicht bebauten Grundstücke am verrohrten Mühlbach im Anschluß an das Wehr zu ermöglichen, ist es erforderlich, daß der Verlauf des Kanales verlegt wird.

Die Flächen für den bereits verrohrten bzw. den zu verlegenden Mühlbach und für die zur Erschließung des Gebietes dienenden Leitungen und Kanäle sind mit Leitungsrechten zu belasten.

Um eine Rohrleitung bis zum Triftwehr verlegen zu können, ist die öffentliche Grünfläche des Marktes Garmisch-Partenkirchen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

8. Pflanzgebot

Das gesamte Gebiet des Geltungsbereiches ist bereits ausreichend begrünt.

Die für das Straßen- und Ortsbild bedeutsamen vorhandenen Bäume sind im Plan gekennzeichnet und dürfen nicht entfernt werden.

Um eine ausreichende Begrünung zu sichern und zu schaffen, werden die erforderlichen zusätzlichen Bepflanzungen festgesetzt.

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 landschaftsgerechten Bäume und Sträucher werden festgesetzt.

Die Baumschutzverordnung des Marktes ist Inhalt des Bebauungsplanes.

9. Immissionsschutz

Immissionsschutzmaßnahmen sind aufgrund der vorhandenen und geplanten Bebauung nicht notwendig.

10. Bindung an den Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 55 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 8.11.1991



Neidlinger

1. Bürgermeister