

Bebauungsplan Nr. 15 „Zugspitzstraße“

Gemeinde Wallgau
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Begründung

1. Lage

Das Baugebiet liegt ca. 300 m westlich vom Ortszentrum entfernt. Es umfasst ca. 1,0 ha. Im Süden und im Osten wird es durch die Zugspitz- und Schöttlikarstraße sowie durch bereits bestehende Wohngebäude eingefasst.

Im Norden und Westen wird es durch Flächen für die Landwirtschaft begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich der Flur Nrn. 157, 159, 160, 161, 162, 165/1, 201, 201/1, 202, Gemarkung Wallgau.

Es sollen ca. 9 neue Gebäude errichtet werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Planungsziel

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel durchgeführt.

Vorgesehen ist die Ausweisung als WA - allgemeines Wohngebiet -.

Die Gemeinde kommt damit dem bestehenden Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauflächen nach. Durch die Möglichkeit zur Errichtung von 9 Wohngebäuden wird der vor allem aus der ortsansässigen Bevölkerung geäußerte Bedarf nach Wohnbauflächen erfüllt, nachdem im Gemeindegebiet hierfür keine geeigneten Baugrundstücke zur Verfügung stehen, die Gemeinde andererseits verpflichtet ist, ausreichend Wohnbauland für ihre Gemeindebürger zur Verfügung zu stellen.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen und im Hinblick auf das Erfordernis, nur im unbedingt notwendigen Umfang landwirtschaftliche Flächen zu Bauflächen umzuwidmen, soll die Planung in diesem Bereich realisiert werden, da die Zugspitzstraße bereits vorhanden ist.

Zugleich soll damit die Zugspitzstraße ausgebaut werden, die als Zufahrtsstraße und Rettungsweg für das gemeindeeigene Haus des Gastes dient und derzeit nicht verkehrssicher angelegt ist. Die Zufahrtsbreite beträgt lediglich 3,0 - 3,5 m.

Mit dem Ausbau ist sichergestellt, dass die Zugspitzstraße sicherheitstechnischen Anforderungen entspricht.

3. Art der Nutzung/Bauweise

Das Gebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. Zugleich soll es ermöglicht werden, auch kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes dort unterzubringen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen um sicherzustellen, dass sich die Gebäude harmonisch in die ortsübliche Bauweise einfügen.

Die Situierung der Gebäude und die geplanten Festsetzungen der Bauräume tragen zum einen dem notwendigen Immissionsschutz Rechnung, berücksichtigen zum anderen aber auch die Interessen der Anlieger auf ausreichende Abstände zur bestehenden Bebauung.

4. Maß der Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, da dies der umliegenden Bebauung entspricht. Die Bebauung ist mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudelänge und -breite, der zusätzlichen Wandhöhe und den zulässigen Kniestockhöhen wird ein ortsübliches Gebäudevolumen gewährleistet.

Die vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit durch Garagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO mit bis zu 100 % ist erforderlich, um den Flächenbedarf für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen usw. zu erfüllen. Weitestgehend sind im Bereich der Zufahrten wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

5. Immissionsschutz

Den Anforderungen des Immissionsschutzes wird dadurch Rechnung getragen, dass für die Anwesen Fl.Nrn. 202 und 201/1 Grundrissorientierungen für Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt werden und deren Fenster auf die schallabgewandte Fassadenseite hin auszurichten sind, auch die Baugrenzen entsprechend zurückgenommen werden.

Dadurch kann auf die Festsetzung zur Errichtung einer Schallschutzwand verzichtet werden, die ortsplanerisch problematisch ist und erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild hätte. Gleichwohl ist sichergestellt, dass die geringfügigen Überschreitungen, die im Schallschutzgutachten ermittelt wurden, zur Nachtzeit Schlaf- und Kinderzimmer nicht betreffen, so dass noch ausreichender Schallschutz gegeben ist. Die verbleibenden geringfügigen Überschreitungen können hingenommen werden und führen nicht zu einer wesentlichen Beschränkung der Nachtruhe.

6. Erschließung

Die Fläche des Bebauungsgebietes ist über die bestehende Ortsstraße (Zugspitzstraße) bereits erschlossen. Sie dient auch als Zufahrtsstraße für das gemeindeeigene Haus des Gastes. Sie soll incl. Straßenbegleitgrün und Fußgängerbereich auf eine Breite von ca. 7,0 - 7,50 m ausgebaut werden.

7. Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen der Gestaltung, Höhenentwicklung und Grünordnung dienen einer zweckmäßigen und üblichen Ortsbildgestaltung.

Ab einer Länge des Hauptbaukörpers von 16,0 m ist höchstens ein Quergiebel zulässig.
Die Ortsgestaltungssatzung ist zu beachten.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Die Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn im Genehmigungs-/Freistellungsverfahren nachzuweisen.

8. Hinweise

Im Zusammenhang mit den westlich und nördlich an das neu ausgewiesene Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird darauf hingewiesen, dass die mit der ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidbaren Emissionen zu dulden sind.

Planfertiger

Alfred Sperer, Zimmermeister, staatlich geprüfter Bautechniker
Karwendelstraße 8, 82499 Wallgau
Tel. 08825/2472, Fax: 08825/920837, e-mail: a.sperer@t-online.de

Wallgau, 13.07.2009

Wallgau 08. April 2010



Zahler
1. Bürgermeister