

Begründung zum Bebauungsplan Nr.9 „Sonnleiten“

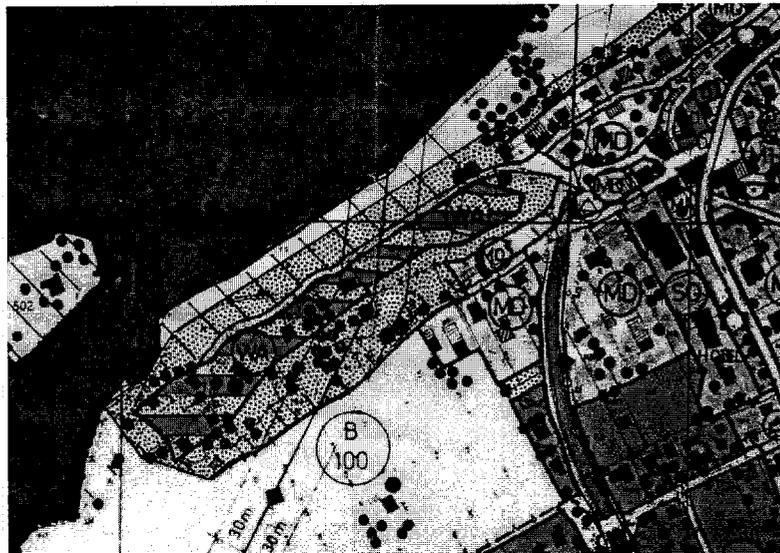
in der Fassung vom 28. 01. 1998

1. Lage

Das Baugebiet liegt an einer stark exponierten und weiteinsehbaren Hanglage, ca. 300 m westlich vom Ortszentrum entfernt. Es ist verkehrsmäßig, aber nicht abwassertechnisch erschlossen; die gemeindliche Wasserversorgung ist vorhanden. Das neue Baugebiet umfaßt etwa 1 ha. Es sollen ca. 6 neue Gebäude errichtet werden. Am westlichen Rand verläuft die 110 KV Bahnstromleitung Kochel - Zirl.

2. Entwicklung aus den Flächennutzungsplan

Der Umgriff der Bauflächen und die Art der Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.



Auszug aus FNP

M.: 1 : 5000

3. Art der Nutzung

Aufgrund der besonderen topographischen Lage (Blick bis in die Tiroler Berge), soll das Gebiet dem Wohnen und dem Fremdenverkehr (dem bestimmenden Haupterwerbszweig der Gemeinde) dienen. Deshalb werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, genauso wie nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Andererseits sollen wegen der schönen Aussichtslage Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen werden. Aufgrund der Ausführungen im Erläuterungsbericht (FNP), der eine maßvolle Dichte vorschreibt, werden nur Einzelhäuser zugelassen. Für den Bereich B liegen Bindungen aus einem Vorbescheid, sowie einer Baugenehmigung für ein Apartmenthaus vor. Hier werden 8 Wohnungen zugelassen.

4. Maß der Nutzung

Der FNP schreibt eine behutsame Höhenentwicklung und Dichte vor. Weitere Vorgaben bilden der Vorbescheid im Osten und die vorhandene angrenzende Bebauung im Westen. Aus dem Vorbescheid in Verbindung mit der Baugenehmigung ergibt sich eine Grundflächenzahl von ca. 0.14. Außerdem errechnet sich für die im Westen bestehende Bebauung überschlägig eine GRZ von 0.15. Da sich diese GRZ von 0.15 mit den Vorgaben des FNP vereinbaren läßt, und durch die Straßenabtretung die Grundstücke noch etwas verkleinert werden, wird auch für das neue Baugebiet eine GRZ von 0.15 festgesetzt. Im Grundstück Fl. Nr. 10/2 wird, wegen der für die Ausnutzung ungünstigen Mulde, die maximale Wandhöhe an der Südwestecke des Gebäudes auf 6.50 m festgesetzt, um eine sinnvolle Bebauung ohne Auffüllung zu ermöglichen.

5. Grundstücksgrößen

Die gewünschte Durchgrünung und maßvolle Bebauung (FNP) wird durch Grundstücksgrößen von 1000 m² - 1300 m² gewährleistet.

6. Verkehrsflächen

Die vorhandene ca. 3 m breite Erschließungsstraße, wird aufbauend auf den Richtlinien der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85), auf 6 m verbreitert. Die Fläche für die erforderliche Straßenverbreiterung ist von den Grundeigentümern der im Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke abzutreten. Die Hangkante zu Fl. Nr. 15 darf nicht angegriffen werden. Eine Wendemöglichkeit existiert bereits im Westen außerhalb des Bebauungsplangebietes.

7. sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen der Gestaltung, Höhenentwicklung und Grünordnung dienen einer zweckmäßigen und üblichen Ortsbildgestaltung. Besonderen Wert wird auf die Erhaltung des herrlichen Talblicks Richtung Karwendel gelegt, den der oberhalb des Baugebietes verlaufende Wanderweg bietet.

8. Bodenordnende Maßnahmen

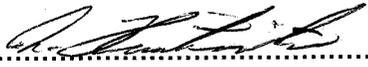
Bodenordnende Maßnahmen im Sinn des BauGB sind nicht erforderlich.

.....28.1.1998.....

.....

.....
Dipl. Ing. (FH) M. Bauer

28. Jan. 1998

.....

.....
1. Bürgermeister Herr Hirtreiter