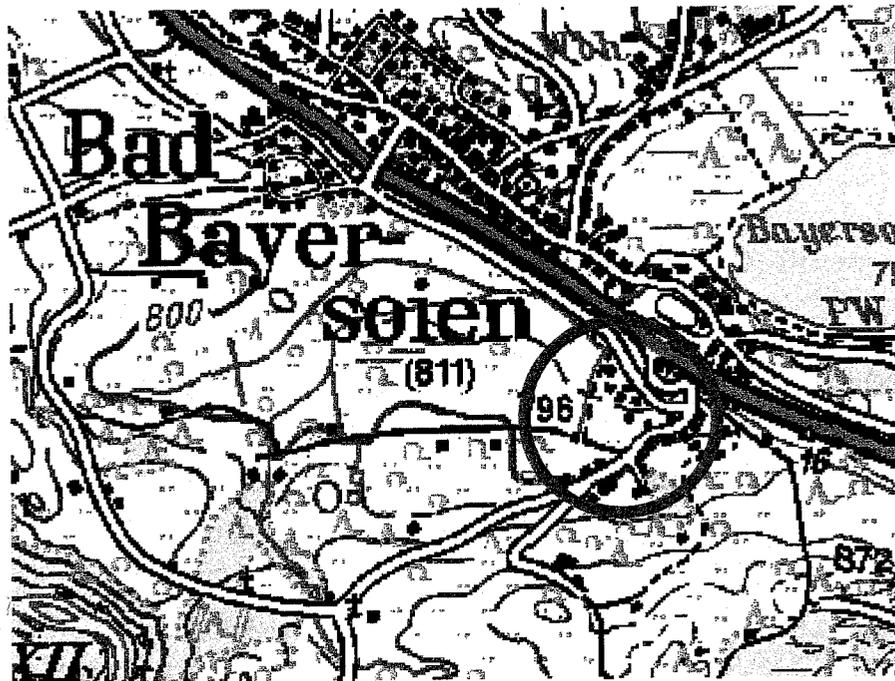


GEMEINDE Bad Bayersoien  
LANDKREIS Garmisch-Partenkirchen

## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bauhof“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Bad Bayersoien  
in d. F. vom 18.03.2003  
geändert am 16.06.2003



Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Hans u. Robert Scheck  
Dipl. Inge, Architekten  
Klammstraße 35  
82467 Garmisch-Partenkirchen

## Inhaltsverzeichnis:

1. Geltungsbereich
2. Veranlassung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Lage und Bestand
5. Planung
6. Grünordnungsplan
7. Immissionsschutz
8. Technische Infrastruktur
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Karten
11. Verfahren

### **1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Ortsrand von Bad Bayersoien, südlich der Bundesstrasse 23.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Süden durch die Erweiterung des Gewerbegebietes auf der Flurnummer 771
- im Westen durch den Graben auf Flur Nr. 772 einschl. Flur Nr. 801/5
- im Norden durch den Trathweg
- im Osten durch den Festplatz auf der Flur Nr. 772.

Das Plangebiet wird voraussichtlich eine Größe von ca. 1,01 ha aufweisen.

### **2 Veranlassung**

Das gesamte Baugebiet wurde bereits zum größten Teil bebaut. Die in der Planung vorgesehenen Straßen wurden jedoch bisher nicht erstellt. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes auf der Flnr. 771 (Gewerbegebiet am Trathweg) ist es erforderlich, die Straßenführungen in dem bestehenden Baugebiet neu festzulegen.

### **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der bestehende Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und am 12.05.92 als Satzung beschlossen.

### **4 Lage und Bestand**

#### **4.1 Lage**

Das bestehende Gewerbegebiet grenzt an Verkehrsflächen und an ein neues Gewerbegebiet im Süden.

#### **4.2 Natürliche Grundlagen**

Die natürlichen Grundlagen werden nicht verändert. Derzeit sind große Flächen mit einer wasserdurchlässigen Kiesschicht versehen.

## **5 Planung**

### **5.1 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende nördliche Straße, die zur Bundesstraße B23 und zum Dorfmittelpunkt führt.

## **6 Bauliche Nutzung und Gestaltung**

Die bereits vorhandene Bebauung entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

### **6.1 Grünordnung**

Durch die geplante breite Ortsrandeingrünung werden beide Gewerbegebiete in die Umgebung eingebunden. Dazu tragen auch die Festsetzungen zur Überstellung von Parkplätzen mit Großbäumen, zum öffentlichen Grün im Straßenraum und zur Fassadenbegrünung bei.

### **6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Da hier nur die Straßenführung verändert wird und weder eine wesentliche Nachverdichtung noch einer Änderung der GRZ erfolgt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Im Rahmen der festgesetzten Grünordnung in der Bebauungsplanung wurden eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bereits festgesetzt.

## **7 Immissionsschutz**

Die erforderlichen Festsetzungen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.

## **8 Technische Infrastruktur - Erschließung**

### **8.1 Verkehr**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bundesstraße und dem anschließenden Trathweg.

### **8.2 Wasserwirtschaft**

Für die Schmutzwasserentsorgung ist bereits ein öffentliches Kanalnetz vorhanden. Die Wasserversorgung, einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant, erfolgt ebenfalls bereits von der Gemeinde Bad Bayersoien. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen.

### 8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die elektrische Erschließung erfolgt über Erdkabelleitungen, die an das bestehende Netz bereits eingebunden wurden.

Alle schon bestehenden Gebäude haben bereits einen Anschluss zur Telekommunikation.

### 8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, sind bereits vorhanden. Der Standort der örtlichen Feuerwehr liegt im Baugebiet.

### 9 Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die für den öffentlichen Bereich erforderlichen Verkehrsflächen sind im Besitz der Gemeinde.

### 10 Verfahren

- |    |   |                            |
|----|---|----------------------------|
| 1. | Beschlussfassung über die 1. Änderung                       | am 27. JAN. 2003           |
| 2. | Verfahren nach Paragr. 13 BauGB und Paragr. 3. Abs. 2 BauGB | vom 16.05..03 bis 20.06.03 |
| 3. | Satzungsbeschluss   | am 24.06.03                |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung (Paragr. 12 BauGB)               | am 1.2. AUG. 2003          |

#### Aufgestellt:

Garmisch-Partenkirchen, 18.03.2003

geändert am 15.06.03

Architekturbüro Scheck

Bad Bayersoien, den 1.1. AUG. 2003



Scheck



Steiner, 1. Bürgermeister

