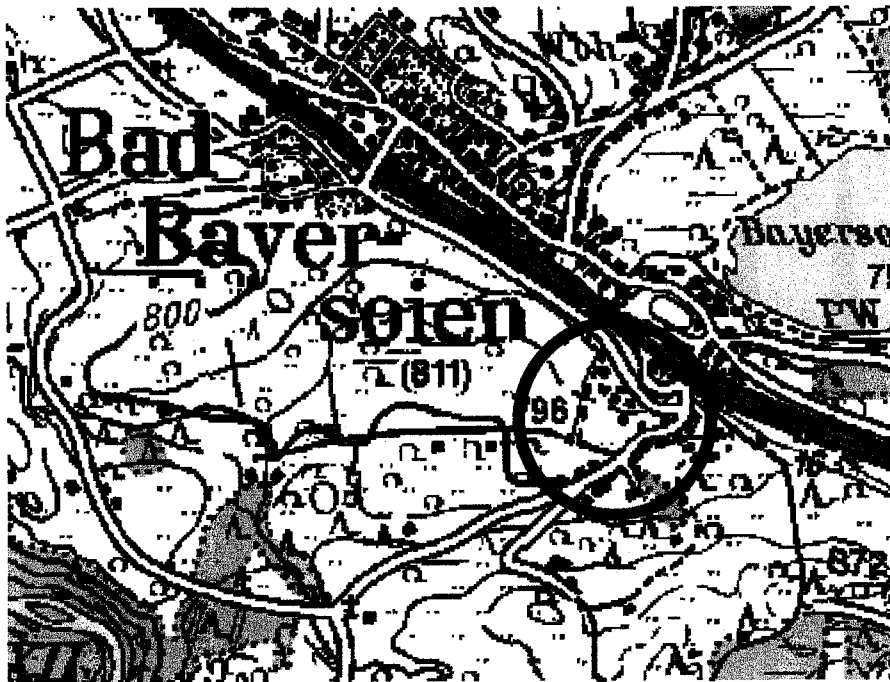


GEMEINDE Bad Bayersoien
LANDKREIS Garmisch-Partenkirchen

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bauhof“ mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Bad Bayersoien
in d. F. vom 18.03.2003
geändert am 19.04.2004



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. Der Gemeinderat hat nun beschlossen je Gewerbeeinheit eine Betriebswohnung zuzulassen. Die ursprüngliche Einschränkung keine Wohnung zuzulassen, wurde aus den textlichen Festsetzungen entfernt.

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 wurde bereits in der 1. Änderung festgelegt..

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 in einem Bereich die Nutzungsart ergänzt wird und weder eine wesentliche Nachverdichtung noch eine Änderung der GRZ erfolgt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

7 Immissionsschutz

Die erforderlichen Festsetzungen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Die beim Einbau von Betriebswohnungen erforderlichen Maßnahmen wurden in der 2. Änderung entsprechend der Anregung des LA Garmisch-Partenkirchen berücksichtigt.

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 Bayeroien. 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 2. Änderung | am: 24.08.2004 |
| 2. | Verfahren nach Paragr. 13 BauGB und Paragr. 3. Abs. 2 BauGB | vom: 25.10.2004 bis: 26.11.2004 |
| 3. | Satzungsbeschluss | am: 07.12.2004 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung (Paragr. 12 BauGB) | am: 15.12.2004 |

Aufgestellt:

Garmisch-Partenkirchen, 19.09.2004

Architekturbüro Scheck

Gemeinde Bad Bayerstein, den 13.12.2004

Scheck



Steiner, 1. Bürgermeister