

# GEMEINDE BAD BAYERSOIEN

## LANDKREIS

## GARMISCH-PARTENKIRCHEN

### BEBAUUNGSPLAN

### GEWERBEGEBIET AM TRAHTWEG

### 1. ÄNDERUNG

Die Gemeinde Bad Bayersoien erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches, der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 1. Änderung des Bebauungsplans als

Satzung.

Maßstab = 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 22.10.2007

geändert: 13.11.2007

Entwurf: 19.02.2008

geändert: 08.04.2008

geändert: 24.06.2008

Planung:

Huber Planungs-GmbH   
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695  
Huber.Planungs-GmbH@t-online.de

# A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Für den Teil des Bebauungsplans außerhalb der 1. Änderung bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans weiterhin gültig.

## B. ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung



1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO



1.2. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung



2.1. maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 130 qm  
Sie darf für Garagen und Nebenanlagen sowie befestigte Flächen um 70 % überschritten werden.

GRZ 0,6

2.2. maximale Grundflächenzahl 0,6 im Gewerbegebiet

3.0. Bauweise, Baugrenzen



3.1. Baugrenze



3.2. vorgeschriebene Firstrichtung

4.0. Maßnahmen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft



4.1. Pflanzgebot Bäume nachfolgender Arten,  
Mindestanforderung H. 3xv. StU 16-18 cm,

Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Fraxinus excelsior - Esche, Prunus avium - Kirsche, Quercus robur - Eiche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Sorbus aria - Mehlbeere, Tilia cordata - Linde.



4.2. Pflanzgebot Landschaftspflanzung mit heimischen Laubsträuchern

5.0. Sonstige Planzeichen



5.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen



5.2. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand, -wand)



5.3. öffentlicher Fußweg



5.4. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie







5.5. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans gelten nur die in der 1. Änderung aufgeführten Festsetzungen und Hinweise.



5.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## 2. FÜR DIE HINWEISE

	1.1. bestehende Grundstücksgrenze
	1.2. geplante Grundstücksgrenze
	1.3. aufzuhebende Grundstücksgrenze
771	2.0. Flurnummer, z.B. 771
	3.1. vorgeschlagenes Gebäude
Ga	3.2. vorgeschlagener Garagenstandort
①	4.0. Parzellennummer, z.B. Parzelle 1

### C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Überschreitungen von Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß, z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, bis max. 1,50 m Tiefe, sind gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Balkone sind auch dann zulässig, wenn sie über die gesamte Gebäudefront reichen.

1.2. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

1.3. Bei den Parzellen 1, 2, 5 und 6 sind nur Einzelhäuser zulässig. Bei den Parzellen 3 und 4 ist auch ein Doppelhaus zulässig.

1.4. Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 1.5. Wandhöhen und weitere gestalterische Festsetzungen

Bei Parzelle 1, 2 und 6 beträgt die max. Wandhöhe 5,5 m, Quergiebel sind nur auf der Südseite zulässig. Bei Parzelle 3 und 4 beträgt die max. Wandhöhe 6,0 m; Quergiebel sind unzulässig. Bei Parzelle 5 beträgt die max. Wandhöhe 5,5 m; Quergiebel sind nur auf der Ostseite zulässig. Die Doppelhaushälften sind gleichzeitig zu errichten; Form, Ausmaß und Gestaltung müssen übereinstimmen.

Im Gewerbegebiet beträgt die max. Wandhöhe 6,5 m und die max. Firsthöhe 9,5 m.

#### 2.0. Äußere Gestaltung der Gebäude und der Fassade, Dachneigung

2.1. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.

2.2. Für die äußere Gestaltung der Gebäude und der Fassade gilt die Ortsgestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung.

2.3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Außenfassaden im EG weiß zu verputzen. *s. 2. Ä.*

2.4. Die Dachneigung beträgt 20-24°.

#### 3.0. Garagen und Stellplätze

3.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen dürfen eine maximale Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Grenzgaragen sind mit Vordach zu errichten. Dabei ist entweder die Zustimmung des Nachbarn einzuholen oder die Garage ist 80 cm von der Grenze abzurücken. Offene Stellplätze sowie ihre Zufahrtsflächen sowie die Zufahrtsflächen zu den Garagen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material (Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) befestigt werden. Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen.

#### 4.0. Einfriedungen

4.1. Einfriedungen dürfen generell keinen Sockel haben. Zulässig sind nur Holzzäune. Die maximale Höhe darf 1,20 m ab OK Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein.

#### 5.0. Grünordnung

##### 5.1. Hecken

Die Neuanlage von Koniferen- und Thujenhecken ist unzulässig.

##### 5.2. Nachpflanzungen

Die geforderten Neupflanzungen sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen.

5.3. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.

5.4. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

5.5. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

6.0. Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom September 2007 ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

### **D. TEXTLICHE HINWEISE**

#### 1.0. Grundlagen der Planung

1.1. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte gefertigt. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

#### 2.0. Stromversorgung

2.1. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

#### 3.0. Altlasten und Standsicherheit von Gebäuden

3.1. Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Grundstück keine Altlasten bekannt.

3.2. Über die Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.

4.0. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an den Schmutzwasserkanal angeschlossen sein.

#### 5.0. Bodendenkmäler

5.1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

## 6.0. Regenwasser

6.1. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- und den dazugehörigen technischen Regeln -TRENGW- zu entnehmen.

6.2. Für das erlaubnisfreie Einleiten in ein Oberflächengewässer gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer -TRENOG-.

6.3. Für Dachflächen und Regenwasserableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein. Sofern jedoch über 50 m<sup>2</sup> Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu beantragen.

6.4. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

### E. VERFAHRENSHINWEISE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .....<sup>- 2. OKT. 2007</sup> die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....<sup>1.3. NOV. 2007</sup> ortsüblich bekannt gemacht.

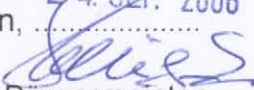
b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.2007 hat in der Zeit vom 27.12.2007 bis 28.01.2008 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.2007 hat in der Zeit vom 27.12.2007 bis 28.01.2008 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 05.05.2008 bis 06.06.2008 beteiligt.

e) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2008 bis 06.06.2008 öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Bad Bayersoien hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....<sup>1 6. SEP. 2008</sup> die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.06.2008 als Satzung beschlossen.

Bad Bayersoien, .....<sup>24. SEP. 2008</sup>  
  
Steiner, Erster Bürgermeister



g) Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am .....<sup>12 FEB. 2009</sup> gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Bad Bayersoien, .....<sup>12 FEB. 2009</sup>  
  
Steiner, Erster Bürgermeister

