



**GEMEINDE Bad Bayersoien  
Landkreis Garmisch-Partenkirchen**

Die Gemeinde Bad Bayersoien erlässt aufgrund  
 - des §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137),  
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVB. S. 796),  
 - des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.1998 (GVB. S. 439),  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 581/1991),  
 - des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVB. S. 593), geändert durch das Gesetz vom 27.12.1999 (GVB. S. 532)

den Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet am Trathweg“ als SATZUNG.

**A. Festsetzung durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

GE Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO

**2. Baugrenze**

Baugrenze

**3. Sonstige Festsetzungen**

Geltungsbereich

**4. Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsfläche

**5. Grünordnung im privaten Bereich**

Sportplatz (Tennis)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Bestehende Gehölze

Zu pflanzende Gehölze

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

**6. Immissionsschutzmaßnahmen**

Besondere Schallschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen § 11 Abs.4)

**7. Hinweise**

bestehende Flurstücksgrenzen

vorgeschlagene Flurstücksteilung

bestehende Flurnummer

bestehendes Gebäude

**B. Festsetzung durch Text**

**§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das oben genannte Gebiet gilt die ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung jeweils i. d. F. vom 15.01.2002. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung i. d. F. vom 15.01.2002 beigefügt.

**§ 2 Art der baulichen Nutzung**

- Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Bauutzungsverordnung festgesetzt als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO.
- Je Gewerbeeinheit ist nur eine Wohnung für den jeweiligen Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter oder Aufsichts- bzw. Bercschaftsperson zulässig.
- Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Verkaufs- oder Ausstellungsflächen, sofern sie einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb, Autohaus oder ähnlichem Betrieb dienen und ihm unmittelbar zugeordnet sind.

**§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Ausweisung der Baugrenzen, die Mindestabstände nach Art. 6 und 7 BayBO und die nachfolgende Festsetzung bestimmt: GRZ = max. 0,6

- Im Plangebiet gelten folgende Wandhöhen (WH) bzw. Firsthöhen, der Gebäude:

Gebietsteil	Maximale Wandhöhe	Maximale Firsthöhe
GE	6,50 m	9,50 m

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante natürlichem bzw. festgesetztem Gelände bis Anschnitt der Dachhaut in Verlängerung der Außenwand. Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss darf max. 30 cm über der Straßennmitte (gemessen Mitte des Grundstücks) liegen. Ausgenommen sind Gebäudeteile mit notwendigen Rampen.

- Für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugschacht, Siloanlage, Spänebunker, Schlauchturn, Aufbereitungsanlagen oder dgl. kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die v. g. Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.

**§ 4 Bauweise**

Im Bebauungsplangebiet gilt in dem mit GE bezeichneten Gebiet die offene Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m sind optisch zu gliedern.

**§ 5 Garagen**

- Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der Linie 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden.
- Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und überdachte Stellplätze bei unmittelbarer Zufahrt von der gemeindlichen Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie dürfen, ebenso die erforderlichen Umfahrten auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden.

**§ 6 Gestaltung der Gebäude**

- Für sämtliche Gebäude sind geneigte Satteldächer zwischen 16 und maximal 26 Grad Dachneigung zulässig. Es sind altsieits Dachüberstände von mind. 0,60 m vorzusehen.
- Die Gestaltung der Fassaden hat auf den ländlichen Raum Rücksicht zu nehmen. Grelle Farben und spiegelnde Teillflächen sind unzulässig.
- Die Dachendeckung hat mit nicht reflektierendem, braun-rotm, Bedachungsmaterial bzw. Dachbegrenzung zu erfolgen.
- Die Ortsgestaltungssatzung ist einzuhalten, soweit sie nicht im Widerspruch zu den Festlegungen steht.

**§ 7 Werbeanlagen**

- Werbeanlagen mit ausschließlich innerörtlicher Wirkung:  
Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht auffällig wirken und das Ortsbild nicht stören. Auffällige Leuchtfarben und auffällende selbstleuchtende bzw. beleuchtete Anlagen dürfen nur untergeordnete Verwendung finden.
- Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

**§ 8 Einfriedungen**

- Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen und unbebauten Grundstücken sind Holzzäune aus senkrechten Laten mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m zulässig. Entlang der Verkehrserschließungsflächen dürfen keinerlei Einfriedungen und Tore errichtet werden. Abgrenzungen sind nur als Markierungen in den Bodenflächen zulässig. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte zulässig.
- Die vorgeannten Einfriedungen dürfen in Ausnahmen bis zu 2,00 m hoch ausgeführt werden, sofern dies betrieblich bzw. versicherungstechnisch erforderlich sind.

**§ 9 Lagerplätze**

- Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten es sei denn, die Betriebsabläufe erfordern eine kontrollierte Abführung des Oberflächenwassers.
- Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen. Schrottplätze für die Lagerung kontaminierter Stoffe sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung unkontrollierter Auswaschungen nur in Lagerhallen zulässig.
- Die Höhe der Lagergüter wird auf 4,00 m begrenzt.

**§ 10 Grünordnung**

- Grünordnung - Gehölzarten und Qualitäten - Liste für die privaten Grünflächen
 

(1) Bäume der 1. Wuchsklasse Mindestqualität: Solitär 3 x v. m. B. 18-20 cm Acer pseudoplatanus - Bergahorn Fraxinus excelsior - Gemeine Esche Quercus robur - Stiel-Eiche	(4) Sträucher Mindestqualität: 2 x v. H. 60-100 cm Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Corylus avellana - Waldhasel Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn Evonymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus padus - Traubenkirsche Salix caprea - Sal-Weide Salix purpurea - Purpur-Weide Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Salix alba - Baumweide
(2) Bäume der 2. Wuchsklasse Mindestqualität: 3 x v. H. 250 - 300 cm Acer campestre - Feldahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Sorbus aucuparia - Vogelbeere Betula pendula - Birke Carpinus betulus - Hainbuche Salix alba - Baumweide	(5) Gehölzarten, die nicht verwendet werden dürfen: Abies concolor - Grautanne Abies koreana - Korea-Tanne Abies nordmanniana - Nordmann-Tanne Cedrus atlantica „Glauca“ - Blauzeder Chamaecyparis alle Arten Juniperus media - Zuchtdorn des Wacholders Picea omorika - Omorika-Fichte Picea pungens „Glauca“ - Blau-Fichte Pseudotsuga menziesii - Douglasie Taxus media - Zuchform der Eibe Thuja occidentalis - Abendländischer Lebensbaum Thuja plicata - Thuja

Ausgeschlossen sind insbesondere alle blau- und gelbnadeligen Zuchtformen und die rotlaubigen Sorten von Buche (Fagus sylvatica Atropicea etc.) sowie Kirsche (Prunus cerasifera).

**Grünordnung im privaten Bereich**

- Flächen für Nebenanlagen und offene Stellplätze  
Auf den Flächen für Stellplätze ist für vier oberirdische Stellplätze ein Großbaum nach § 10 Nr. 1 Pkt. (1) zu pflanzen. Die Parkplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrasen, wassergebundene Belag oder Pflaster), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Bei Verwendung von Pflaster muss der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen.
- Entlang des Trathweges ist eine Ortsrandgrünung mit Großbäumen nach § 10 Nr. 1 Pkt. (1) oder (2) zu pflanzen. Zwischen den Großbäumen sind Sträucher in zwei Reihen gemäß § 10 Nr. 1 Pkt. (4) zu pflanzen. Entlang des Zauns zum Tennisplatz ist eine zweireihige Pflanzung mit Gehölzen gemäß § 10 Nr. 1 Pkt. (3) und (4) herzustellen.
- Fensterlose Fassaden mit mehr als 30 m² Fläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Fläche zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft  
Auf der hierfür festgesetzten privaten Grünfläche zur Ortsrandgrünung soll durch Pflanzung und natürliche Sukzession ein naturnaher Gehölzbestand entwickelt werden. Hierzu ist eine Rahmenbepflanzung mit Gehölzen gemäß § 10 Nr. 1 Pkt. (4) vorgesehen. Die Fläche ist mit Sträuchern im Raster von mindestens 1m x 1m zu bepflanzen. Je 20 Sträucher ist mindestens ein Gehölz nach § 10 Nr. 1 Pkt. (2) oder Pkt. (3) zu pflanzen.
- Sämtliche für den Betriebsablauf nicht benötigte Flächen sind als Rasen oder Wiesenflächen auszubilden und regelmäßig zu pflegen.
- Ausgefallene Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

**§ 11 Immissionsschutz**

- Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren lärmhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstückfläche abgestrahlten Schalleistung folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet:  
Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel LWA,lm²  

Teilbereich des Gewerbebetriebs	L <sub>WA,lm²</sub> (dB(A)/m²)	
	tags (06 - 22 Uhr)	nachts (22 - 06 Uhr)
GE	65	55
- Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen.
- Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:  
 - schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche incl. der privaten Grünflächen  
 - Schallausbreitungsrichtung: DIN ISO 9613-2 mit A-Summenpegeln, Comet = 0  
 - gedachtes ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg  
 - Schallquellenhöhe: 2 m über dem gedachten ebenen Gelände  
 - Immissionsorte: jeweils am meisten betroffene Aufenthaltsraumfenster des obersten bewohnten Geschosses.  
 Siehe auch Ziffer 1 unter Hinweise und Empfehlungen am Schluss der Satzung.
- An der mit Planzeichen ~~~~ dargestellten Baugrenze sind Fenster nur zugelassen, wenn diese festverglast eingebaut werden. Zu öffnende Fenster sind nur auf der West-, Ost- und Südsseite zugelassen.

**§ 12 Grundstücksteilung**

Gemäß § 19 BauGB bedarf die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieser Bebauungsplans zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde Bad Bayersoien.

**§ 13 Zuordnungsfestsetzung**

Im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden folgende Flurnummern mit Ausgleichmaßnahmen als Ausgleich festgesetzt: Flurnummer 724 in der Trath (4987 m²), Flurnummer 1210 Auldädel (4970 m²), Flurnummer 1367 Schiefmühlitz (2688 m²) und Teilflächen aus den Flurnummern 1347, 1848, 1849.

**§ 14 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

**Hinweise und Empfehlungen**

- Immissionsschutz  
Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit benachbarten Wohnnutzungen überprüfen zu können. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten auf den benachbarten Grundstücken des Gewerbegebietes die aktuellen Immissionsschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) einzuhalten.
- Oberflächenwasser  
Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitläufig zu versickern.  
Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Sie ist im Freilächeneingestaltungsplan darzustellen.
- Denkmalschutz  
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.
- Versorgungsleitungen  
4.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.  
4.2 Den Bauherren wird empfohlen, für die Einführung der Telekomkabel ein Leerrohr DN 50 auf eigene Kosten zwischen geplantem Gebäude und Straßenbegrenzungslinie und zwar jeweils in Abstimmung mit der Telekom zu verlegen.
- Aufschüttung und Abgrabung  
5.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z. B. Anhebung des Oberbodens auf das Niveau der Erschließungsstraße. Die natürliche Geländeoberfläche ist im übrigen weitmöglichst zu erhalten. Stützmauern sind ausgeschlossen. Hiervon ausgeschlossen sind aus Gründen des Immissionsschutzes und betriebstechnischen Erfordernissen notwendige Veränderungen des Geländes.  
5.2 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.

**D. Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss am: 12.03.2002
- vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom: 06.06. bis 20.07.2002
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB vom: 06.06. bis 20.07.2002
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom: 04.11. bis 05.12.2002
- Satzungsbeschluss § 10 BauGB am: 28.01.2003

Bad Bayersoien, den 29.01.2003  
Gemeinde Bad Bayersoien

Steiner, I. Bürgermeister



6. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB am: 31.01.2003

Bad Bayersoien, den 03.02.2003  
Gemeinde Bad Bayersoien

Steiner, I. Bürgermeister



Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Gemeinde Bad Bayersoien  
"Gewerbegebiet Am Trathweg"**



Architekturbüro  
Hans + Robert Scheck Dipl. Ing.  
Klammstr. 35  
82467 Garmisch-Partenkirchen  
Tel. 08821/9516-0  
Fax 08821/59190

Dipl. Ing. Dr. Ulrike Pröbstl  
AGL  
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
Institut für ökologische Forschung  
St. Andrast. 8  
D-82398 Etting-Pöding  
Tel. +49 (0) 8802 - 91091  
Fax +49 (0) 8802 - 91092  
E-mail office@agl-proebstl.de  
www.agl-proebstl.de

Etting, den 16.09.2002  
geändert am 08.10.2002  
geändert am 23.01.2003

