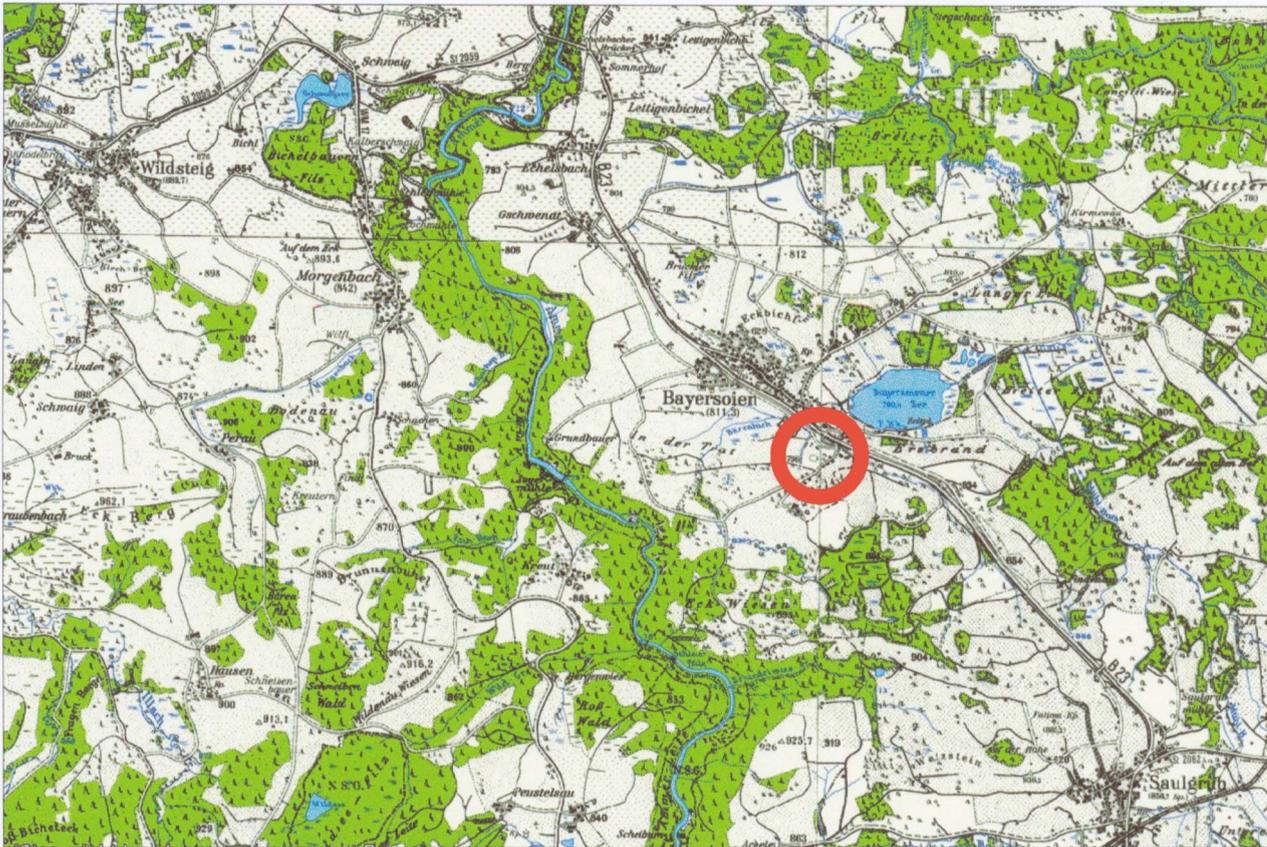


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gemeinde Bad Bayersoien "Gewerbegebiet Am Trathweg"



Architekturbüro
Hans + Robert Scheck Dipl. Ing.
Klammstr. 35
82467 Garmisch-Partenkirchen
Tel. 08821/9516-0
Fax 08821/591 90

Dipl. Ing. Dr. Ulrike Pröbstl

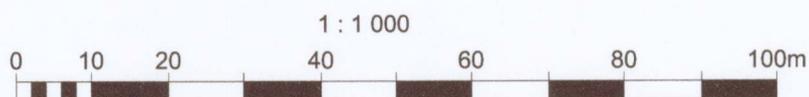


Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung

St. Andrästr. 8
D-82398 Etting-Polling
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
Fax ++49 (0) 8802 - 91092
E-mail office@agl-proebstl.de
www.agl-proebstl.de

AGL

Etting, den 16.09.2002
geändert am 08.10.2002
geändert am 23.01.2003



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 (GVBl. S. 796),
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.1998 (GVBl. 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. 58/1991),
- des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S.593), geändert durch das Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S.532)

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

A. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung



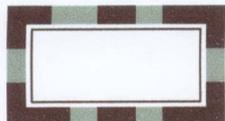
Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO

2. Baugrenze



Baugrenze

3. Sonstige Festsetzungen



Geltungsbereich

4. Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

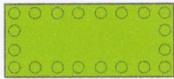


Private Verkehrsfläche

5. Grünordnung im privaten Bereich



Sportplatz (Tennis)



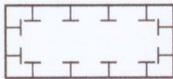
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



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)



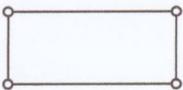
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6. Immissionsschutzmaßnahmen



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

7. Hinweise



bestehende Flurstücksgrenzen



vorgeschlagene Flurstücksteilung

712

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 beigelegt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO.
2. Je Gewerbeeinheit ist nur eine Wohnung für den jeweiligen Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter oder Aufsichts- bzw. Bereitschaftsperson zulässig.
3. 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

1. 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

2. 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 Straßenmitte (gemessen Mitte des Grundstücks) liegen. Ausgenommen sind Gebäudeteile mit notwendigen Rampen.

3. 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

1. Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der Linie 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und überdachte Stellplätze bei unmittelbarer Zufahrt von der gemeindlichen Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. 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

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

§ 7 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen mit ausschließlich innerörtlicher Wirkung:
Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Ortsbild nicht stören.
Auffallende Leuchtfarben und auffallende selbstleuchtende bzw. beleuchtete Anlagen dürfen nur untergeordnete Verwendung finden.
2. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

§ 8 Einfriedungen

1. Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen und unbebauten Grundstücken sind Holzzäune aus senkrechten Latten 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.
2. Die vorgenannten Einfriedungen dürfen in Ausnahmen bis zu 2,00 m hoch ausgeführt werden, sofern dies betrieblich bzw. versicherungstechnisch erforderlich sind.

§ 9 Lagerplätze

1. 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.
2. 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.
3. Die Höhe der Lagergüter wird auf 4,00 m begrenzt.

§ 10 Grünordnung

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

- | | |
|---|--|
| <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(3) Heister
Mindestqualität: 2 x v. H. 150 -175 cm
Acer campestre - Feldahorn
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Salix alba - Baumweide</p> | <p>(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</p> <p>(5) Gehölzarten, die nicht verwendet werden dürfen:
Abies concolor - Grautanne
Abies koreana - Korea-Tanne
Abies nordmanniana - Nordmanns-Tanne
Cedrus atlantica „Glauca“ - Blauzeder
Chamaecyparis alle Arten
und Sorten - Scheinzypresse
Juniperus media - Zuchtform des Wacholders
Picea omorika - Omorika-Fichte
Picea pungens „Glauca“ - Blau-Fichte
Pseudotsuga menziesii - Douglasie
Taxus media - Zuchtform der Eibe
Thuja occidentalis - Abendländischer Lebensbaum
Thuja plicata - Thuja</p> |
|---|--|

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

2. Grünordnung im privaten Bereich

2.1 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, wassergebundener Belag oder Pflaster), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Bei Verwendung von Pflaster muss der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen.

2.2 Entlang des Trathweges ist eine Ortsrandeingrünung 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.

2.3 Fensterlose Fassaden mit mehr als 30 m² Fläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.4 Fläche zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Auf der hierfür festgesetzten privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung 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.

2.5 Sämtliche für den Betriebsablauf nicht benötigte Flächen sind als Rasen oder Wiesenflächen auszubilden und regelmäßig zu pflegen.

2.6 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

1. Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet:

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA,im}"

Teilbereich des Gewerbegebiets	L _{WA,im} " [dB(A)/m ²]	
	tags (06 - 22 Uhr)	nachts (22 - 06 Uhr)
GE	65	55

2. 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.
3. Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:
 - schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche incl. der privaten Grünflächen
 - Schallausbreitungsrechnung: DIN ISO 9613-2 mit A-Summenpegeln, C_{met} = 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.

4. 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 Südseite zugelassen.

§ 12 Grundstücksteilung

Gemäß § 19 BauGB bedarf die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieses 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 Ausgleichsmaßnahmen als Ausgleich festgesetzt: Flurnummer 724 In der Trath (4997 m²), Flurnummer 1210 Auwädel (4970 m²), Flurnummer 1367 Schleifmühlfilz (2688 m²) und Teilflächen aus den Flurnummern 1347, 1848, 1849.

§ 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise und Empfehlungen

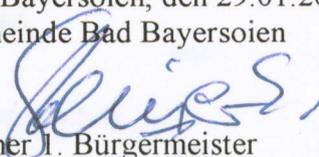
1. Immissionsschutz
Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit benachbarten Wohnnutzungen überprüfen zu können. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten auf den benachbarten Grundstücken des Gewerbegebietes die aktuellen Immissionsschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) einzuhalten.
2. Oberflächenwasser
Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zu versickern.
Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Sie ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

3. Denkmalschutz
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.
4. 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.
5. Aufschüttung und Abgrabung
- 5.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z. B. Angleichung 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 Immissionschutzes und betriebstechnischen Erfordernissen notwendige Veränderungen des Geländes.
- 5.2 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.

D. Verfahrensvermerke

- | | | |
|--|------|-----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | am: | 12.03.2002 |
| 2. vorgezogene Bürgerbeteiligung
§ 3 Abs. 1 BauGB | vom: | 06.06. bis 20.07.2002 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange § 4 Abs. 1 BauGB | vom: | 06.06. bis 20.07.2002 |
| 4. Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB | vom: | 04.11. bis 05.12.2002 |
| 5. Satzungsbeschluss
§ 10 BauGB | am: | 28.01.2003 |

Bad Bayersoien, den 29.01.2003
Gemeinde Bad Bayersoien


Steiner I. Bürgermeister

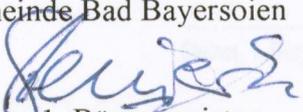


6. Ortsübliche Bekanntmachung
§ 12 BauGB

am: 31.01.2003

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.

Bad Bayersoien, den 03.02.2003
Gemeinde Bad Bayersoien


Steiner I. Bürgermeister

