

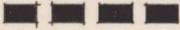
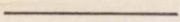
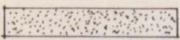
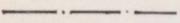
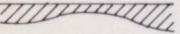


# PRÄAMBEL

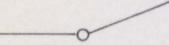
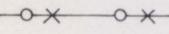
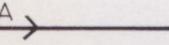
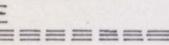
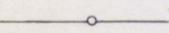
Die Gemeinde Bayersoien erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

## ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANZEICHNUNG:

### 1. FESTSETZUNGEN:

- 
- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.1 |    | Grenze des Geltungsbereiches   |
| 1.2 |    | Straßenbegrenzungslinie  |
| 1.3 |    | öffentliche Straßenverkehrsflächen   |
| 1.4 |    | Baugrenze  |
| 1.5 |    | Sondergebiet Kur   |
| 1.6 |    | nur Einzelhäuser zulässig  |
| 1.7 |   | Gruppenweise Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (keine Hecken) |
| 1.8 |  | Ortsrandbegrünung auf Privatgrundstücken mit Pflanzgebot                     |
| 1.9 |  | Trafostation (geplant)   |

### 2. HINWEISE:

- 
- |      |   |                                      |
|------|---|--------------------------------------|
| 2.1  |  | bestehendes Gebäude                  |
| 2.2  |  | bestehende Grundstücksgrenzen        |
| 2.3  |  | aufzuhebende Grundstücksgrenzen      |
| 2.4  |  | geplante Grundstücksgrenzen          |
| 2.5  | 1282/1  | Flurstücknummern                     |
| 2.6  |  | Wegflächen innerhalb der Grundstücke |
| 2.7  |  | Bestehende Abwasserleitung           |
| 2.8  |  | Stromversorgung durch Erdkabel       |
| 2.9  |  | Stromversorgung durch Freileitung    |
| 2.10 |  | Wasserleitung                        |
| 2.11 |  | Wasserflächen                        |

2.12	Gr	Grünland
2.13	HF	Hofraum
2.14	W	Wiese
2.15	LNH	Laub und Nadelholz
2.16	Str	Streuwiese
2.17	⊙ 8571	Grenzsteine mit Nummerierung
2.18	- 32.16 -	Maße von Grenzstein zu Grenzstein
2.19		Höhenlinien mit Höhenangabe

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

-----

Fläche für Sondergebiet Kur gem. § 11 BauNVO zur Unterbringung von Kur- und Beherbergungsbetrieben

1.1 zulässig sind

- a) Betriebe des Kur- und Beherbergungsgewerbes mit mind. 20 Betten
- b) Arztpraxen
- c) Läden und gastronomische Betriebe, soweit sie mit dem Ruhebedürfnis und dem Charakter des Kurgebietes zu vereinbaren sind.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- b) Wohnungen für Ärzte, soweit sie überwiegend im örtlichen Kurbetrieb tätig sind
- c) Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unterliegen die Begründung oder Teilung von

- 1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz)
- 2. Wohnungserbbaurechten oder Teilerbbaurechten (§ 31 Wohnungseigentumsgesetz) dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 BauGB.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, KNIESTOCKHÖHEN

-----

2.1 Grundflächenzahl max. 0.23

Geschoßflächenzahl max. 0.55

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 80 % überschritten werden.

2.2 Zwei Vollgeschoße zwingend + Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein kann.

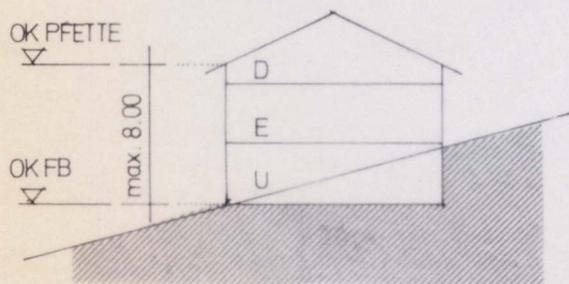
2.3 Maximale Kniestockhöhen gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette über dem zweiten Vollgeschoß:

bis 10 m Giebelbreite max. 0.60 m

über 10 m Giebelbreite max. 0.90 m

über 12 m Giebelbreite max. 1.60 m

2.4 Hangbebauung hat nach folgendem Schema zu erfolgen:



### 3. MINDESTGRÖSSEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

-----

3.1 Mindestgröße: 1.700 m<sup>2</sup>

### 4. BAUWEISE

-----

4.1 offene Bauweise siehe Planzeichen Nr. 1.6

5. GARAGEN, ZUFAHRTEN, EINFRIEDUNGEN

-----

- 5.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind, die Belange des Ortsbildes und des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
- 5.2 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen, Rasensteinen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern. Soweit bei einem Vorhaben nach den Bestimmungen der BayBO mehr als 14 Stellplätze erforderlich sind, ist für die über 12 Stellplätze hinausgehende Anzahl eine Tiefgarage zu errichten.
- 5.3 Die Grundstücke dürfen keinerlei Einfriedungen und geschlossene Hecken erhalten (Zäune und dergl.). Pflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern auszuführen, die östliche Grenze der Grundstücke ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern gruppenweise (aber keine Hecken) zu bepflanzen. Die Dichte der Ortsrandeingrünung wird mit einem Baum pro höchstens 10 lfm bestimmt.

6. GESTALTUNG

-----

- 6.1 Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit 18 - 24° Neigung und natur-roter Ziegeleindeckung zulässig.
- 6.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (positive und negative Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachfenster und Luken sind beschränkt zulässig. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster und Luken darf ein Dreizehntel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden Giebelwände am geschlossenen Hauptkörper. Flügelmauern, Vorbauten, Loggien, in der Höhe abgesetzte Anbauten und Vordächer bleiben dabei unberücksichtigt.
- 6.3 Sämtliche Gebäude sind zu verputzen, Außenwandverkleidungen außer solche aus Holz sind unzulässig.
- 6.4 Die Höhe des Erdgeschoß-Fußbodens wird bei Baubeginn durch die Gemeinde mit dem Landratsamt festgelegt.

7. HEIZUNGSANLAGEN

-----

- 7.1 Es darf keine Öl- oder Kohleheizungsanlage eingebaut werden.

Bayersoien, den 14. 11. 91 .....

.....  
(Bürgermeister)

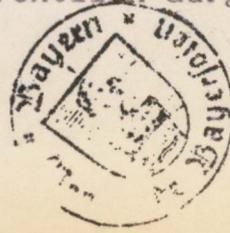


VERFAHRENSVERMERKE:

- a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2a Abs. 6 BauGB vom ~~30.08.82~~ bis ~~07.10.82~~ und vom ~~7.02.1991~~ bis ~~14.3.91~~ im Rathaus in Bayersoien öffentlich aufgelegt.

Bayersoien, den **14. 11. 91** .....

.....  
(Bürgermeister)



- b) Die Gemeinde Bayersoien hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..... diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bayersoien, den **14. 11. 91** .....

.....  
(Bürgermeister)

*W. Gemwahl*



- c) Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat diesen Bebauungsplan mit Schreiben vom ~~21.11.91~~ Nr. ~~31-610/21~~ ..... gem. § 11 BauGB in Verbindung mit der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und zum Städtebauförderungsgesetz (ZUST.VBBauG/StBauFG-) genehmigt.

Bayersoien, den **27. 12. 91** .....

.....  
(Bürgermeister)

*W. Gemwahl*



- d) Die Gemeinde Bayersoien hat die Genehmigung des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB <sup>am 21.11.91</sup> ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Auf die Rechtsfolgen des § 44c Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 2 BauGB und des § 155a Abs. 1 und 3 BauGB wurde hingewiesen.

Bayersoien, den **27. 12. 91** .....

.....  
(Bürgermeister)

*W. Gemwahl*

