

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**„Ludwigstraße Nr. 2“**  
**der Gemeinde Bad Bayersoien**

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Ludwigstraße Nr. 2“ in Bad Bayersoien  
in der Planfassung vom 25.03.1999

Gefertigt am 25.03.1999

Geändert am 06.04.2000

Planverfasser: Architekturbüro Hans Scheck Dipl.Ing. Architekt  
Klammstraße 35, 82467 Garmisch-Partenkirchen

---

### **1. Planrechtliche Voraussetzungen**

---

Für dieses Baugebiet besteht bisher noch kein Bebauungsplan. Die Gemeinde Bad Bayersoien betreibt derzeit die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in dem das Baugebiet als Bauland ausgewiesen wird.

### **2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

---

Das ca. 16.400.00 m<sup>2</sup> große Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Bad Bayersoien.

### **3. Ziel der neuen Planung**

---

Die Gemeinde Bad Bayersoien möchte der einheimischen Bevölkerung preiswerten Baugrund zur Verfügung stellen. Mit den derzeitigen Grundstücksbesitzern wurden entsprechende notarielle Verträge abgeschlossen, die gewährleisten, daß ca. 2/3 des Baugebietes in Form eines „Einheimischen Modells“ der interessierten Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden kann.

### **4. Erschließung**

---

Das gesamte Baugebiet wird über die bereits bestehende Ludwigstraße erschlossen werden. Die innere Erschließung erfolgt über eine kreisförmige Straße, die an die Ludwigstraße anbindet.

### **5. Immissionsschutz**

---

#### **a) Verkehrsimmissionen:**

Die B 23 liegt in einer Entfernung von mehr als 150 m. Das Landratsamt hat in seiner Stellungnahme bereits festgestellt, daß mit keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

## b) Geruchsmissionen:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 134, das unmittelbar an das Baugebiet anschließt, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Um die Bebauung zu ermöglichen wurde das unmittelbar anschließende Baugebiet als Dorfgebiet ausgewiesen. So entsteht eine gewünschte Pufferzone zum anschließenden allgemeinen Wohngebiet. Da es sich bei den künftigen Bauherren zum Großteil um die einheimische Bevölkerung handelt, ist davon auszugehen, daß die zeitweiligen Geruchsbeeinträchtigungen gewohnheitsmäßig hingenommen werden.

## 6. Naturschutz

---

### a) Bestandsaufnahme

Das vorgesehene Baugebiet wird derzeit als Grünlandfläche intensiv genutzt. Auf der beanspruchten Fläche gibt es weder einen Baumbestand noch irgendwelche Feldgehölze. Die Fläche des Plangebietes ist, sowohl für das Schutzgut Arten und Lebensräume, als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft und das Landschaftsbild, als gering zu bewerten.

### b) Eingriff und Weiterentwicklung der Planung

Für die geplante Bebauung (WA u. MD) sind die Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) im Bebauungsplan festgesetzt. Das Plangebiet wird auf privaten Flächen eingegrünt, entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Diese Festsetzungen sind für die künftigen Bauherren und die Gemeinde verbindlich. Zur weiteren Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten der Vermeidung des Eingriffes dienen folgende Maßnahmen:

#### Schutzgut Wasser

- Regenwasserversickerung auf den Grundstücken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Hauszufahrten und Hauszugänge

#### Schutzgut Boden

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch geringe GRZ (Überbaubare Flächen)
- um möglichst geringe Bodenversiegelungen zu erhalten, können die Flächen der Garagenzufahrten auf Privatgrund bei der Bemessung des Stellplatzbedarfes als 2. Stellplatzfläche angerechnet werden.

#### Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Durchgrünung des Baugebietes
- Ortsrandeingrünung
- Eingrünung der Erschließungsstraßen
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen (Bepflanzung der Gärten mit einheimischen Gehölzen)

## 7. Städtebauliches Konzept

---

Die Gemeinde Bayersoien hat durch die bereits vorgezogene Bürgerbeteiligung festgestellt, daß viele Interessenten keine Reihen- und Doppelhäuser im „Einheimischen Modell“ wünschen, sondern Einzelhäuser mit relativ kleinen Grundstücken. Diese Vorgabe wurde im Bebauungsplan verwirklicht.

## 8. Verhältnis zur Gestaltungssatzung der Gemeinde

---

Die Ortgestaltungssatzung ist einzuhalten, soweit sie nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen im Bebauungsplan steht. Es wird ausdrücklich daraufhingewiesen, dass bei der Bemessung der Stellplätze die Garagenzufahrtflächen auf Privatgrund als 2. Stellplatz angerechnet werden kann.

## 9. Grundstücksteilungen

---

Die vorgesehenen Grundstücksteilungen sind Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes, sie sind entsprechend der Ortsatzung vom 02.01.1998 genehmigungspflichtig.

## 10. Kosten

---

Im Bebauungsgebiet fallen die üblichen Kosten für die Straßenerschließung an, die über den Erschließungsbeitrag abgerechnet werden. Für Ver- und Entsorgungsleitungen entstehen die üblichen Kosten, die ebenfalls über die Beiträge abgerechnet werden. Das Baugebiet wird an die öffentliche Entwässerung angeschlossen. Die erforderliche Anschlußleitung wurde bereits an das künftige Baugebiet herangeführt.



GEMEINDE BAD BAYERSOIEN  
1. Bürgermeister

14. April 2000