

Die Gemeinde Bad Bayersien erläßt aufgrund Paragraph 2 Abs. 1, Paragraphen 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -BayGö- und der Verordnung für bauliche Nutzung -BauNVO- den Bebauungsplan Nr. 5 für den Bereich

Ludwigstraße Nr. 2

am westlichen Ortsrand der Gemarkung Bad Bayersien als

Satzung

A) Festlegung durch Planzeichen

1.0 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2.0 Bauweise und Mass der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (Paragr.4 BauNVO)

2.2 MD Dörflergebiet (Paragr.5 BauNVO)

2.3 Nutzungsschablone

1	1	Baugbiet
2	2	Maximale Grundfläche
3	3	Maximale Geschosfläche
4	4	Dachform und Dachneigung
5	5	Bauweise
6	6	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4  Satteldach und Dachneigung

2.5  Hauptfahrsrichtung

2.6  max. Zahl der Vollgeschosse

2.7  offene Bauweise, nur Einzelhäuser (Paragr. 22(2) BauNVO)

2.8  offene Bauweise, nur Doppelhäuser (Paragr. 22(2) BauNVO)

3.0 Baugrenzen, Verkehrsflächen, Garagen

3.1  Baugrenze

3.2  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung

3.3  Straßenverkehrsflächen

3.4  Feldweg

3.5  Garagen mit integrierten Abstellräumen

4.0 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1  Bäume zu pflanzen ungefähre Standort

4.2  Private Flächen der Ortsrandbegrünung, in einer Mindestbreite von 5,00 m, mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen

5.0 Sonstige Festsetzungen

5.1  Massangaben in Meter

5.2  Elektrizität/Trasfostation

B) Festlegung durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach Paragraph 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Paragraph 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Dörflergebiet (MD) festgesetzt

1.2 Im Allgemeinem Wohngebiet sind generell Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Mindestgrößen der Baugrundstücke: Bei Einzelhausbebauung 400 m², bei Doppelhausbebauung je Haushälfte 330 m²

3.0 Garagen und Nebenräume

3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche, beziehungsweise auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Doppelstockgaragen sind zulässig.

3.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum mit mind. 5,5 m Tiefe - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie - anzulegen. Diese Flächen können als Stellplätze genutzt werden und werden bei der Stellplatzbemessung als jeweils 2 Stellplätze berücksichtigt. Stellplätze ausserhalb dieser Flächen sind auf den Grundstücken unzulässig.

3.3 Nebenanlagen nach Paragr. 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind ausserhalb der überbaubaren Flächen unzulässig, ausgenommen die schraffierte Fläche im Dörflergebiet (MD) (Teilfläche Flur. 134)

3.4 Garagen bei Grenzbebauungen sind profilgleich zu errichten und einheitlich zu gestalten.

4.0 Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

4.1 Die Höhe des Erdgeschuldbodens darf bei annähernd ebenen Grundstücken nicht mehr als 0,45 m über dem jeweiligen Gelände liegen. Im Bebauungsgebiet darf die tatsächliche Wandhöhe an der Traufseite nicht mehr als 6,30 m betragen. Als "Wandhöhe" an der "Traufseite" ist die Höhe vom natürlichen unveränderten Gelände bis OK Dachhaut zu verstehen.

5.0 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten

6.0 Aussereiche Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 maximale Hauslänge (Traufseite) = 18 m, maximale Hausbreite = 12,00 m

6.2 Die Traufseite muß um mindestens 10% länger sein als die Giebelseite

6.3 Dachgestaltung: nur Satteldächer mit Vordächern

6.4 Zulässige Dachneigung 20 - 24 Grad

7.0 Fassadengestaltung

7.1 Haupt- und Nebengebäude müssen mit der gleichen Außenwandfarbe, gleicher Putzstruktur bzw. Holzverkleidung versehen werden.

7.2 Doppelhäuser müssen gleiche Dachneigungen haben. Die Dachdeckungen müssen material- u. farbgleich sein, das Gleiche gilt für Vordach- und Balkonkonstruktionen sowie den Aussenputz, Holzverkleidungen und Farbanstrich.

8.0 Freirüchengestaltung und Einfriedungen

8.1 Zäune sind in Holz auszubilden. Zulässig sind senkrecht stehende Latten (Honichelzäun), sowie waagrecht Bretterzäune.

8.2 Im übrigen sind zwischen den Grundstücken auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 100 m zulässig. Sie sind jedoch zu hinterpflanzen.

8.3 Befestigte Flächen dürfen nicht als Schwarzdecken, sondern müssen mit Betonsteinen, Rasensteinen, rasenverfügem Pflaster oder als wassergebundene Decke ausgeführt werden.

9.0 Grünordnung

9.1 Geschlossene Hecken als Abtrennung der Grundstücke sind unzulässig.

9.2 Unzulässig sind dauerhafte Zäune an den nördlichen Grundstücksgrenzen.

9.3 Für die Ortsrand- und Gartenrandbegrünung sind folgende Sträucher und Bäume (ll. Ord.) zulässig:

Sträucher

Felsenbirne Amelanch. ovalis
Kornelkirsche Cornus mas
Hoselnuß Corylus avellana
Liguster Ligustrum vulgare

Bäume (ll. Ordnung)

Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Mehlbeere Sorbus aria
Vogelkirsche Prunus avium

Schlehdorn Prunus spinosa
Holunder Sambucus nigra
Schneeball Viburnum lantana

Traubeneiche Prunus padus
Eberesche Sorb. aucuparia Edulis
Obstgehölze

9.4 Die freien Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Park- und Fahrflächen angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.

10.0 Ordnungswidrigkeiten

10.1 Mit Geldbuße bis zu 20.000,- DM kann belegt werden, wer der nach Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b. BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (Paragr. 213 BauGB).

10.2 Mit Geldbuße bis zu 1.000.000,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplanes, die auf Grund der BayBO ergangen ist, zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

C) Hinweise

1.0 Planzeichen

1.1  Bestehende Grundstücksgrenzen

1.2  Aufzubehende Grundstücksgrenze

1.3  Geplante Grundstücksgrenzen

1.4  591/221 Flurstücksnummern

1.5  Höhenlinie mit Meterangabe über NN.

1.6  Bestehendes Haupthaus

1.7  Bestehendes Nebengebäude

2.0 Texthinweise

2.1 Niederschlagswasser ist durch Untergrundverrieselung abzuliefern.

2.2 Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht.

2.3 Die Ortsgestaltungssatzung ist einzuhalten, soweit sie nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen steht.

2.4 Es wird darauf hingewiesen, daß Grundstücksteilungen in diesem Bebauungsplan gemäß Ortsatzung vom 02.01.1998 genehmigungspflichtig.

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss am 29.10.1996 und 02.02.1999

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 25.03.1999 bis 26.04.1999 Par. 3 Abs. 1 BauGB

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Par. 4 Abs. 1 BauGB) am 26.03.1999 bis 26.04.1999

4. a) Öffentliche Auslegung vom 09.08.1999 bis 10.09.1999 Par. 3 Abs. 2 BauGB

b) Wiederholung der öffentlichen Auslegung Par. 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss Par. 10 BauGB am 16.11.1999

Bad Bayersien Datum 25. Nov. 1999 (Siegel)

1. Bürgermeister

5. Ortsübliche Bekanntmachung Par. 10 Abs.3 BauGB am 17. April 2000

Bad Bayersien Datum 4. April 2000 (Siegel)

1. Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N Ludwigstraße Nr. 2

Genehmigt am: 25.03.99

Geändert am: 06.04.2000

Planverfasser: Architekturbüro Hans Scheck

Dalring, Architekt, Klammstrasse 35, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Telefon: 08821/9516-0

Telefax: 08821/59190

