

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 4 A „WAIDAWEG“
1. ÄNDERUNG
der Gemeinde Bad Bayersoien**

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Waidaweg“ in Bad Bayersoien

gefertigt am 20.03.1998

geändert am 04.09.1998

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

1. Planrechtliche Voraussetzungen

Für dieses Baugebiet besteht derzeit bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Bayersoien entwickelt wurde. Das Bauland ist überwiegend als allgemeines Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen. Die ausgewiesene private Grünfläche im Flächennutzungsplan stellt keine Feindarstellung dar und steht deshalb bei der geplanten Änderung nicht im Widerspruch zum derzeit bestehenden Flächennutzungsplan.

2. Ziel der 1. Änderung

Das Baugebiet ist zum größten Teil, entsprechend des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes, bereits bebaut. Bei der Ermittlung der Erschließungskostenbeiträge kam es zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde zu einem Rechtsstreit. Bei der gerichtlichen Auseinandersetzung hat das Gericht entschieden, daß auch die ausgewiesene private Grünfläche mit der Flnr. 353 sich an den Erschließungskosten zu beteiligen hat. Der Gemeinderat hat nun beschlossen, zwei Teilflächen der ursprünglichen privaten Grünfläche zur Bebauung freizugeben, um eine unbillige Härte zu vermeiden.

3. Erschließung

Das gesamte Baugebiet ist bereits erschlossen. Neue Erschließungsmaßnahmen müssen im Rahmen der zusätzlichen Bebauung nicht ausgeführt werden.

4. Lärmschutz

Die B 23 bewirkt bei freier Schallausbreitung im Abstand von 80 m einen überschlägigen Beurteilungspegel von ca.

tags 59,7 dB(A)

nachts 52,3 dB(A)

Betroffen ist hier das westliche Gebäude des Geltungsbereiches der BPL-Änderung. Die Gemeinde geht davon aus, daß sich durch Gebäudeabschirmungen die vorgennannten Pegel um 5 dB(A) reduzieren werden. Somit ergeben sich

tags 54,7 dB(A)
nachts 47,3 dB(A)

Im BPL-Verfahren gelten für WA Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die Grenzwerte gemäß 16. BimSch betragen tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Aufgrund dieser Ermittlungen hat das LA-Garmisch-Partenkirchen in seiner Stellungnahme vom 03.08.98 festgelegt, daß Schlaf- und Kinderzimmer im westlichen Gebäude nur an den lärmabgewandten Fassaden (West, Nord, Ost) zulässig sind.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Waidaweg Teil A
für das Gebiet nordöstlich von Bayersoien
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Die Gemeinde Bayersoien erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BaUGB - Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBo - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - den Bebauungsplan Nr. 4 A für den Bereich

" Waidaweg "

zwischen der Dorfstraße und dem Waidaweg, sowie nordöstlich des Waidaweges, der Gemarkung Bayersoien, diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren als
Satzung

Festsetzungen durch Text

1. An Stelle der Festsetzung 2.2 (alt) tritt folgende (neue) Festsetzung:

2.2 Maximale Kniestockhöhe gemessen von Oberkante Rohboden bis Oberkante Fußpfette über dem zweiten Vollgeschoß
bis 10 m Giebelbreite max. 40 cm
über 10 m Giebelbreite max. 60 cm

5.2 Das Obergeschoß muß ein Vollgeschoß sein, wobei der Kniestock über der EG-Decke mind. 1.50 m Höhe betragen muß und über der OG-Decke ein Kniestock entsprechend der Festsetzung in Punkt 2.2 sein darf.

2. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt.

Planfertiger: Hans Scheck, Klammstraße 35, 8100 Garmisch-Partenkirchen

Datum der Planfertigung: 13.05.1991

Begründung:

Bei einer Erhöhung der Kniestockhöhen ist ein Dachgeschoß möglich, so daß weiter Wohnraum entsteht, der in der Gemeinde dringend erforderlich ist.

D) Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluß am
- 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom bis
- 3. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.06.1991 bis 18.07.1991
Beteiligung der Grundstückseigentümer gemäß § 13 Abs.1 BauGB
- 4. Satzungsbeschluß § 10 BauGB am 04.09.1991
- 5. Prüfung durch das Landratsamt § 11 BauGB Nr. 31-610-21
am 21. 11. 91
- 6. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 Bau GB am 29. 11. 91

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 §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

8117 Bayersoien

30. 12. 91

Ort

Datum

W. G. Wahl

1. Bürgermeister



B E B A U U N G S P L A N

N R . 4 A " W A I D A W E G "

Entwurfsverfasser
Architekturbüro Hans Scheck
Dipl. Ing.(FH) Architekt,
Klammstraße 35
8100 Garmisch-Partenkirchen
Telefon: 08821/50084
Telefax: 08821/59190

Gefertigt am: ... 17. 07. 1990
Geändert am: ... 26. 09. 1990
... 13. 05. 1991
.....
.....
.....