

Landratsamt  
Garmisch-Partenkirchen

- 5. APR. 1901

Az. .... Beilagen: .....

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 A  
" W A I D A W E G "  
DER GEMEINDE B A Y E R S O I E N

# B e g r ü n d u n g

---

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 4 A "Waidaweg" geändert am  
in der Planfassung vom 17. Juli 1990

Planverfasser: Architekturbüro Hans S c h e c k Dipl. Ing. (FH)  
Architekt, Klammstr. 35, 8100 Garmisch-Partenkirchen

---

## 1. Planrechtliche Voraussetzungen

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 A "Waidaweg" ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Das Bauland ist als Mischgebiet (MI) und als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Aufgrund der strukturellen Ortsentwicklung, sowie der Anfragen von Seiten der Grundstücksbesitzer sieht die Gemeinde die Notwendigkeit einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel der Planung ist es die einzelnen Bauvorhaben in Zukunft nicht als Einzelprojekte zu bewerten, sondern ein städtebauliches Gesamtkonzept für das Gebiet Waidaweg festzulegen.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

---

Das ca. 0.93 ha große, leicht von Norden nach Süden geneigte Baugebiet wird im Süden von der Dorfstraße, im Osten vom Eckweg bzw. von der vorhandenen Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) und dem Kurhotel St. Georg begrenzt. Nach Westen hin schließt das ebenfalls im Bebauungsplanverfahren befindliche Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet an. Über den Waidaweg sowie die geplante Verbindungsstraße zwischen Waidaweg und Dorfstraße ist es mit dem Dorfkern und den Gemeinbedarfs- und Wohnfolgeeinrichtungen wie Handel und Dienstleistungen gut verbunden.

Nach Norden geht das Gebiet in landwirtschaftlich genutzte Flächen über.

Fixpunkt für die Planung ist der vorhandene Verlauf des Waidaweges. Die bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs haben Gebäudehöhen bis zu IID. Kennzeichnend sind Satteldächer. Der Baumbestand ist von geringer Qualität und deshalb als nicht erhaltenswert einzustufen. Ausnahmen bilden die Obstbäume auf der Grünfläche inmitten des Baugebiets.

### 3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

---

#### 3.1 Städtebauliches Konzept

---

Es wird eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen, die im räumlichen Bezug zur Ortsmitte entwickelt wird. Die Gebäude sind als Einzelhäuser, mit Ausnahme einer bestehenden Doppelhaushälfte entlang der Straßenräume situiert. Diese Form städtebaulicher Gruppierung nähert sich dem ursprünglichen Charakter ländlicher Siedlung.

Die Wohnqualität des Baugebiets wird durch den Grünstreifen (aus dem Flächennutzungsplan entwickelt), der teilweise als Obstgarten genutzt wird, günstig beeinflusst. Straßen und Wege werden mit Bäumen begrünt. Nach Norden grenzt eine dichte Ortsrandbepflanzung aus heimischen Stäuchern und Bäumen Dorfgebiet und landwirtschaftlich genutzte Flächen voneinander ab und bietet gleichzeitig Wind- und Wetterschutz. Ebenso wird der öffentliche Parkplatz durch die Pflanzung von heimischem Gehölz von den umliegenden Grundstücken abgeschirmt.

Die Höhenentwicklung liegt bei allen neu zu errichtenden Häusern bei II. Die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Fl.-Nr. 366/1 und 367 sind mit IID ausgeführt. Diese Häuser genießen Bestandschutz, wobei im Falle eines späteren Abbruchs auch hier die Höhenentwicklung von zwei Vollgeschoßen gilt.

Diese Festsetzung mit II wird getroffen, weil es sich hier um den Ortsrand von Bayersoien handelt und diese Höhenentwicklung aus städtebaulichen Gründen richtig erscheint. Satteldächer, in Rottönen gedeckt, mit einer Neigung zwischen 18° und 24° bestimmen in Anlehnung an den Bestand die Dachlandschaft.

#### 3.2 Bauliche Nutzung

---

Das Baugebiet ist im nördlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) und im südlichen Teil als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Im Mischgebiet sind Wohnnutzung und Gewerbebetriebe vorgesehen, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Erdgeschoßbereich dieser Gebäude müssen mindestens 50 % der Fläche gewerblich genutzt werden. Lebensmittel-, Textil-, Hobbymärkte usw. mit mehr als 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sowie Tankstellen und KFZ-Betriebe, mit Ausnahme des vorhandenen Betriebes sind unzulässig. Beim Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnnutzung und Kurbetriebe möglich. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die Gebäude sind als freistehende Einzelhäuser zu gestalten. Eine Ausnahme bildet die bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 366/1 und 366/2.

Insgesamt sind im Bebauungsplan 4 neu zu errichtende Einzelhäuser vorgeschlagen. Für die bestehenden Gebäude werden größtenteils Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt.

Die vorhandene höhere GFZ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 366/1 ist so zu erklären, daß inzwischen das bisher praktizierte GFZ-Gefüge neu überdacht wurde. Eine Angleichung der vorhandenen GFZ für das gesamte Bebauungsplangebiet hält der Gemeinderat nicht für zweckmäßig, da so eine zu große Bebauungsdichte entstehen würde, die am Ortsrand städtebaulich nicht zu vertreten ist.

### 3.3 Statistische Daten

---

Bruttobauland (Geltungsbereich) ca. 9.300 m<sup>2</sup>

./. Grünfläche ca. 1.740 m<sup>2</sup>

./. Verkehrsfläche ca. 970 m<sup>2</sup>

./. Parkfläche ca. 700 m<sup>2</sup>

Nettobauland einschl. Bestand ca. 5.890 m<sup>2</sup>

Nettobauland der bebaubaren Grundstücke ca. 3.622 m<sup>2</sup>

Überbaubare Fläche der unbebauten Grundstücke ca. 724 m<sup>2</sup>

Bruttogeschoßfläche der unbebauten Grundstücke ca. 1.268 m<sup>2</sup>

GRZ =  $\frac{\text{überb.Fl.}}{\text{d.unb.Grundstücke NBL}}$  = 0.2

GFZ =  $\frac{\text{BGF}}{\text{d.unb.Grundstücke NBL}}$  = 0.35

## 4. Verkehr

---

### 4.1 Verkehrserschließung

---

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine Stichstraße, die am Ende des ebenfalls in Planung befindlichen Baugebiets Nr. 4 B "Waidaweg", als landwirtschaftlicher Weg weitergeführt ist. Dieser Straßenzug ist durch zwei Verbindungsspangen mit der Dorfstraße verbunden.

./.

Die Straßenbreite des Waidaweges von 5.50 m setzt sich zusammen aus einer Fahrbahn von 3.80 m und einem Betonpflasterstreifen von 1.70 m, getrennt durch eine offene Entwässerungsrinne. Beidseitig ist die Straße mit einem ca. 0.50 m breiten Begleitgrün gesäumt.

#### 4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird weitgehend in Garagengebäuden untergebracht. Der öffentliche Parkplatz an der Dorfstraße steht ausschließlich Besuchern des Dorfes und Wanderern zur Verfügung. Ausserdem ist das Parken auch im Straßenraum möglich.

#### 5. Erschließung

Das Baugebiet ist erschlossen. Eine Baulandumlegung ist deshalb nicht erforderlich.

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasser- und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde angeschlossen. Energieversorgung durch Strom ist vorhanden.

#### 6. Immissionsschutz

Der öffentliche Parkplatz zwischen Dorfstraße und Eckweg dient den Besuchern des Dorfes und Wanderern, sodaß zur Nachtzeit keine Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das Grundstück in der Südwest-Ecke des geplanten Baugebiets steht völlig ungeschützt zur Bundesstraße 23. Die sich ergebenden Verkehrslärmimmissionen belaufen sich für dieses Grundstück auf tagsüber etwa 62 dB(A) und nachts 54 dB(A). Danach werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, vom Mai 1987 um 2 dB(A) bzw. 4 dB(A) überschritten.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes werden folgende Schallschutzmöglichkeiten untersucht.

##### a) Aktiver Schallschutz

1. Errichtung eines Schallschutzzaunes oder eines Erdwalls.  
Es handelt sich um die Schließung eines teilweise bebauten Gebietes, das in seinem Charakter zum Dorfkern gehört. Eine oben genannte Schallschutzmaßnahme erscheint deshalb gestalterisch nicht vertretbar.

##### 2. Gebäudestellung

Aufgrund der Gebäudeorientierung zur Südseite hin, ist die bebaubare Fläche soweit wie möglich nach Norden gerückt um gleichzeitig eine größtmögliche Distanz zur Schallquelle zu erreichen.

3. Grundrißplanung als Schallschutzmaßnahme  
Schlafräume dürfen nicht an die B23 zugewandte Gebäudeseite geplant werden.

b) Passiver Schallschutz  
-----

In dem betreffenden Gebäude müssen mit Ausnahme der Bundesstraße abgewandten Nordostseite Schallschutzfenster der Schallschutzklasse SK 1 eingebaut werden.

7. Kosten  
-----

Im Bebauungsgebiet fallen die üblichen Kosten für Straßenerschließung an, die über den Erschließungsbeitrag abgerechnet werden. Für Ver- und Entsorgungsleitungen entstehen keine erheblichen Kosten. Im Baugebiet handelt es sich um die ergänzende Bebauung der noch unbebauten Grundstücke. Die entsprechenden Kosten werden über die Beiträge abgerechnet.