

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

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 diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Geltungsbereich



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 Verkehrsflächen

2.1

Straßenbegrenzungslinie

2.2

öffentliche Parkfläche

3.0 Baulinie, Baugrenze, Bauweise

3.1

Baulinie

3.2

Baugrenze

3.3

Hauptfirstrichtung

3.4

2 Vollgeschoße zwingend

4.0 Grünflächen, Grünordnung

4.1

zu pflanzende Bäume
bodenständiger Art

4.2

zu erhaltende Bäume

4.3

zu pflanzende heimische
Sträucher

4.4

Ortsrandbegrünung auf
Privatgrundstücken mit
Pflanzgebot (heimische
Sträucher)

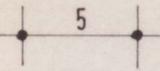
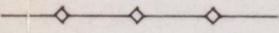
4.5

private Grünfläche
(beim Maß der baulichen
Nutzung nicht anzurechnen)

4.6

Straßenbegleitgrün, private Fläche mit Einfriedungsverbot

5.0 Sonstige Festsetzungen

5.1		Maßangabe in Meter
5.2	WA	Allgemeines Wohngebiet
5.3	MI	Mischgebiet
5.4		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart
5.5		Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung - unterirdisch
5.6		vorhandene Trafostation

B. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- a) in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Ausnahme zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- b) in Verbindung mit § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet festgesetzt.
Jedoch unzulässig sind Lebensmittel-, Textil-, Hobbymärkte usw. mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche, sowie Tankstellen und KFZ-Betriebe, mit Ausnahme des vorhandenen Betriebes auf dem Grundstück 353.

1.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig, wobei Grenzbebauungen unzulässig sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
zulässig GRZ 0.2
zulässig GFZ 0.35
Das Maß der baulichen Nutzung kann nach § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu 80 % überschritten werden.

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

3.0 Garagen

3.1 Garagen müssen innerhalb der bebaubaren Flächen errichtet werden. Grenzbebauungen sind unzulässig.

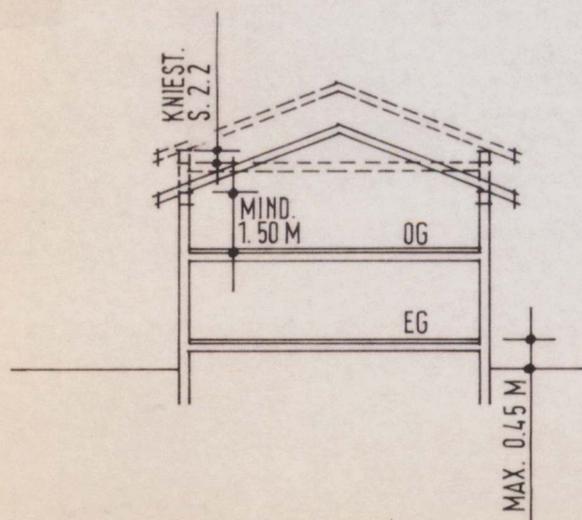
- 3.2 Bis zu 6 Stellplätze können oberirdisch untergebracht werden. Bei Mehrbedarf bzw. nach Art. 62 und 63 BayBo (Richtzahlen für Stellplatzbedarf) ist eine Tiefgarage vorzusehen.
- 3.3 Garagengebäude dürfen an der Einfahrtsseite eine Länge von 7.50 m nicht überschreiten.
- 3.4 Garagen, sowie untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dacheindeckung und -neigung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten und müssen mit Satteldächern versehen werden.

4.0 Nebenanlagen

Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschränken unterzubringen. Diese Schränke sind jeweils in die Haupt- oder Nebengebäude bzw. in die Einfriedungen zu integrieren.

5.0 Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

- 5.1 Die Höhenkoten von OK EG Fertigfußboden sind mit der Gemeinde und dem Landratsamt festzulegen. Sie dürfen jedoch nicht höher als 0.45 m über dem jeweiligen Gelände sein. Der EG-Fußboden darf talseitig nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.
- 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 Festlegung in Punkt 2.2 sein darf.



6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Dachgestaltung

6.1.1 Zulässige Dachneigung 18 - 24 Grad

6.1.2 Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig.

6.1.3 Material für Dachdeckung: ziegelrote Dachpfannen

6.1.4 Pro Haus ist nur eine Antenne (Gemeinschaftsantenne) zulässig.

6.2 Fassadengestaltung

6.2.1 Material für Außenwände: Putz oder Holzverkleidung (kein Zierputz)

6.2.2 Haupt- und Nebengebäude müssen mit dem gleichen Eindeckungsmaterial, gleichen Außenwandfarben, gleicher Putzstruktur bzw. Holzverkleidung versehen werden.

6.2.3 Fenster und Türen mit mehr als 0.4 m² Glasfläche sind durch waagrechte und senkrechte Sprossen zu unterteilen.

6.2.4 Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen. Die Balkonplatten in Beton müssen in der sichtbaren Stärke mit Holz verdeckt werden.

6.3 Ausnahmsweise sind für die gewerblich genutzten Räume im Untergeschoß Lichtgräben zulässig, soweit die Summen der Lichtschachtlängen 20 %, gemessen am Geländeniveau, des gesamten Gebäudeumfangs nicht überschreiten und die Einzelgrößen von max. 3.00 m Länge und 1.00 m Breite (an der Sohle) berücksichtigt werden.

Die Abgrabungen an den Seiten müssen senkrecht ausgeführt werden, wobei die parallel zum Gebäude laufende Seite mit einem Böschungswinkel von höchstens 45° Grad ausgebildet werden kann.

7.0 Freiflächengestaltung und Einfriedungen

7.1 Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschoßes, sowie auffällige An- und Abböschungen sind nicht gestattet.

7.2 Zulässige Einfriedungen sind nur hinter dem Straßenbegleitgrün möglich. Ihre Höhe darf 1.00 m nicht überschreiten.

7.3 Zäune sind in Holz auszubilden. Zulässig sind senkrechte stehende Latten (Hanichlzaun), sowie waagrechte Bretterzäune.

7.4 Im übrigen sind zwischen den Grundstücken auch Maschendrahtzäune bis zu 1.20 m Höhe zulässig. Sie sind jedoch zu hinterpflanzen.

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

8.0 Grünordnung

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

8.2 Entlang der Straßen sind im Bereich des Straßenbegleitgrüns Bäume lt. Planzeichnung zu pflanzen, ebenso im Bereich des öffentlichen Parkplatzes.

8.3 Zur Ortsrandeingrünung sind bodenständige Sträucher in ausreichender Dichte zu pflanzen.

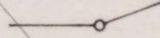
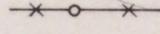
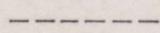
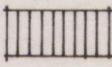
8.4 Der öffentliche Parkplatz ist durch geeignetes heimisches Gehölz den umliegenden Grundstücken abzuschirmen.

9. Lärmschutz

Von der Bundesstraße ergeben sich Lärmbeeinträchtigungen. Betroffen davon ist das Grundstück zwischen Dorfstraße und der neuen Erschließungsstraße. Um störenden Lärmimmissionen vorzubeugen, müssen Schallschutzmaßnahmen in Form entsprechender Grundrißgestaltung (keine Schlafräume zur Bundesstraße zugewandten Seite) getroffen werden. Mit Ausnahme der abgewandten Nordost-Gebäudefwand müssen die Fenster in den übrigen drei Wänden als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse SK 1 ausgebildet werden.

C) Hinweise

1.0 Planzeichen

- | | | |
|-----|---|-----------------------------------|
| 1.1 |  | bestehende Grundstücksgrenzen |
| 1.2 |  | aufzuhebende Grundstücksgrenzen |
| 1.3 |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| 1.4 | z.B. 355 | Flurstücksnummer |
| 1.5 |  | vorhandene Hauptgebäude |
| 1.6 |  | vorhandene Nebengebäude |

2.0 Texthinweise

Niederschlagswasser ist durch Untergrundverrieselung abzuleiten.

8117 Bayersoien 04. 11. 91
Ort Datum

J. Losm
.....
1. Bürgermeister



D) Verfahrensvermerke

-
- | | | | |
|--|-----------|-------------------|-----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß | am | 17. 05. 90 | |
| 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
§ 3 Abs. 1 BauGB | vom | 18. 06. 90 | bis 23. 07. 90 |
| 3. Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB | vom | 06. 08. 90 | bis 25. 09. 90 |
| 4. Satzungsbeschluß
§ 10 BauGB | am | 11. 10. 90 | |
| 5. Prüfung durch das Landratsamt
§ 11 BauGB | Nr.
am | 14. 01. 91 | |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung
§ 12 Bau GB | am | 22. 01. 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.

.....
Ort **8117 Bayersolen**, Datum **04. 11. 91**

.....
1. Bürgermeister *J. Kosm*

