

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 4 B „ WAI DA WEG “
1. ÄNDERUNG
der Gemeinde Bad Bayersoien

BEGRÜNDUNG

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

gefertigt am 20.03.1999

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. Der Grundstückseigentümer der FlNr. 352 möchte sein Betriebsgebäude nach Westen bis zur Grundstücksgrenze zur FlNr.351/2 erweitern um einen Ausstellungsraum für KFZ-Fahrzeuge und eine Überdachung für Motorräder zu schaffen. Der Gemeinderat steht diesem Vorhaben positiv gegenüber. Es wurde deshalb beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern, um die Voraussetzungen zur Verwirklichung zu schaffen.

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)

Das Baugebiet ist in diesem Bereich als Mischgebiet ausgewiesen, so daß die Einwirkungen im zulässigen Bereich liegen.

Da der Bebauungsplan nur geändert wird, um einen Ausstellungsraum für Fahrzeuge und Motorräder zu schaffen und kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, sind die Einwirkungen durch Verkehrslärm nicht von Bedeutung. Zusätzliche Emissionen aus dem betrieblichen Ablauf sind nicht zu erwarten.

5. Naturschutz

Als Ausgleich für die erweiterte Bebauung soll die entstehende Flachdachfläche begrünt werden. Diese Begrünung verhindert auch eine erhöhte Wärmeabstrahlung gegenüber des Nachbargebäudes der Flnr. 351/3.

6. Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten für die Erschließung, da der Betrieb bereits an alle öffentlichen Ent- und Versorgungsleitungen angeschlossen ist.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Waidaweg Teil B
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 B 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. Aufstellungsbeschuß am
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom bis
§ 3 Abs. 1 BauGB
3. Öffentliche Auslegung vom 07.06.1991 bis 18.07.1991
§ 3 Abs. 2 BauGB
Betroffene Grundstückseigentümer gemäß § 13 Abs. 1 BauGB
4. Satzungsbeschuß am 04.09.1991
§ 10 BauGB
5. Prüfung durch das Landratsamt Nr. 31-610/21
§ 11 BauGB am 21.11.1991
6. Ortsübliche Bekanntmachung am 29.11.1991
§ 12 Bau GB

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.

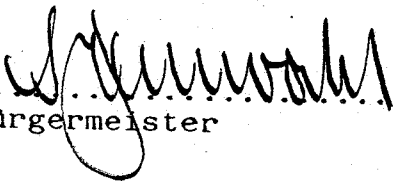
8117 Bayersolen

30.12.91

Ort

Datum

1. Bürgermeister



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

NR. 4 B " 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

B e r i c h t i g u n g vom 3. 07. 1991

VEREINFACHTE ANDERUNG PAR. 13 ABS.1 BauGB

in folgenden Punkten:

2.0 Maß der baulichen Nutzung

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

Berichtigung zu 5.2

Ersatzlos ist zu streichen: von maximal 0.35 sein darf

Ergänzung:

" ein Kniestock entsprechend der Festsetzung in Pkt. 2.2 sein darf "

- 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 von maximal 0.35 m sein darf.

