

Landratsamt
Garmisch-Partenkirchen

- 5. APR. 1991

Az. Beilagen:

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 B
" 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 B "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 B "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. 1.03 ha große, leicht von Norden nach Süden geneigte Baugebiet an der Dorfstraße, bzw. deren Einmündung in die Bundesstraße 23, bildet den nordwestlichen Ortsrand von Bayersoien. 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 und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die südliche Grenze wird durch die Dorfstraße sowie die Bundesstraße 23 gezogen. Östlich des Baugebiets schließt das ebenfalls in Planung befindliche Baugebiet Nr. 4 A "Waidaweg" mit einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet an. Fixpunkte 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.

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. Am Ende des Waidaweges ist ein Wendeplatz geplant, der mit einem Baum zu bepflanzen ist. Straßen und Wege werden mit Bäumen begrünt. Nach Norden und Westen grenzt eine dichte Ortsrandbepflanzung aus heimischen Stäuchern und Bäumen Dorfgebiet und landwirtschaftlich genutzte Flächen voneinander ab und bietet gleichzeitig Wind- und Wetterschutz.

Die Höhenentwicklung liegt bei allen neu zu errichtenden Häusern bei II. Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 366/2 ist mit IID ausgeführt. Dieses Gebäude genießt Bestandsschutz, 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 Bayerstein 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 m² 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 das bestehende Doppelhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 366/2.

Insgesamt sind im Bebauungsplan 6 neu zu errichtende Einzelhäuser vorgeschlagen. Für die bestehenden Gebäude werden größtenteils Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt. Die vorhandene höhere GFZ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 366/2 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. 10.340 m ²		
./.. Grünfläche		ca. 890 m ²		
./.. Verkehrsfläche		ca. 820 m ²		

Nettobauland einschl. Bestand		ca. 8.630 m ²		
Nettobauland der bebaubaren Grundstücke		ca. 4.581 m ²		
Überbaubare Fläche der unbebauten Grundstücke		ca. 916 m ²		
Bruttogeschoßfläche der unbebauten Grundstücke		ca. 1.603 m ²		
GRZ	=	überb.Fl.	=	0.2
d.unb.Grundstücke		NBL		
GFZ	=	BGF	=	0.35
d.unb.Grundstücke		NBL		

4. Verkehr

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine Stichstraße, die am Ende des Baulands, im Bereich des Wendeplatzes, als landwirtschaftlicher Weg weitergeführt ist.

Dieser Straßenzug ist durch zwei Verbindungsspannen 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. Das Parken im Straßenraum ist 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

Das geplante Baugebiet grenzt auf seiner Südwestseite an die Bundesstraße 23 an. Die sich ergebenden Verkehrslärmimmissionen belaufen sich für die an der Dorfstraße und an dem Anliegerweg gelegenen Grundstücke 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 den betreffenden Gebäuden müssen mit Ausnahme der Bundesstraße abgewandten Nordostseite Schallschutzfenster der Schallschutzklasse SK 1 eingebaut werden.

Sämtliche Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf Neu- und Umbauten. Für den unveränderten Bestand treffen diese Maßnahmen nicht zu.

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.