

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Weiherbachweg"
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 - den Bebauungsplan Nr. 5 für den Bereich

" Weiherbachweg "

zwischen dem Eckweg und dem Weiherbachweg, der Gemarkung Bayersoien diesen Bebauungsplan - 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 12.11.91
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 12.11.91
§ 3 Abs. 1 BauGB
3. Öffentliche Auslegung vom 17.05.1991 bis 04.06.1991
§ 3 Abs. 2 BauGB
Betroffene Grundstückseigentümer § 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

31. 12. 91

Ort

Datum

.....
1. Bürgermeister



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

" NR. 5 WEIHERBACHWEG "

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

Gefertigt am: 13.02.1990
Geändert am: 13.05.1991

BLG.0.63

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.5
-WEIHERBACHWEG-
GEMEINDE BAYERSOIEN

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Zur Änderung des Bebauungsplanes NR. 5 „Weiherbachweg“
in der Planfassung vom 30.01.1995

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

Die Gemeinde Bayersoien hat beschlossen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine geringfügige Änderung vorzunehmen.

Änderung:

Die im Bebauungsplan enthaltenen 2 öffentlichen KFZ-Stellplätze werden ersatzlos gestrichen.

Alle anderen Festsetzungen durch Planzeichen und Text bleiben unverändert.

Begründung:

Der Eigentümer des Grundstückes 571/1 hat die Absicht sein Grundstück zu teilen und eine Grundstückshälfte über die im Bebauungsplan enthaltene öffentliche Straße zu erschließen. Die Gemeinde hat diesem Antrag zugestimmt und beschlossen den Bebauungsplan zu ändern.

Verfahren:

Die Gemeinde ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13, Abs. 1 des BauGB.

Die in der Begründung vom 06.10.1989 enthaltenen Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5
" W E I H E R B A C H W E G "
D E R G E M E I N D E 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. 5 "Weiherbachweg"
in der Planfassung vom 13.02.1989

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. 5 "Weiherbachweg" ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Aufgrund der strukturellen Ortsentwicklung, sowie der Anfragen von Seiten der Grundstücksbesitzer und einheimischer Bauinteressierter 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 Weiherbachweg festzulegen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das ca. 4.100 m² große, leicht von Norden nach Süden geneigte Baugebiet am Weiherbachweg bildet einen Teil des nördlichen Ortsrandes von Bayersoien. Über den Weiherbachweg, Waidaweg und Eckweg, 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. Im Süden und Osten schließt ein Allgemeines Wohngebiet an, das größtenteils bebaut ist.

Fixpunkte für die Planung ist der vorhandene Verlauf des Weiherbachweges. Die umgebende Bebauung hat 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. Diese Form städtebaulicher Gruppierung nähert sich dem ursprünglichen Charakter ländlicher Siedlung.

Satteldächer, in Rottönen gedeckt, mit einer Neigung zwischen 18° und 24° bestimmen in Anlehnung an die angrenzende Bebauung die Dachlandschaft. Auf halber Höhe des Weiherbachweges ist ein Wendeplatz geplant, von dem aus eine Stichstraße bis zum östlichen Grundstück führt. Der Wendeplatz, sowie der Weiherbachweg sind mit Bäumen bodenständiger Art zu bepflanzen. Nach Norden und Westen grenzt eine dichte Ortsrandbepflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen Dorfgebiet und landwirtschaftlich genutzte Flächen voneinander ab und bietet gleichzeitig Wind- und Wetterschutz. Die vom Wendeplatz ausgehende Stichstraße teilt das Baugebiet in zwei Bereiche

1. den nördlichen Teil mit drei Grundstücken für die Bebauung eines Einzel- und eines Doppelhauses und
2. den südlichen Teil mit einem Grundstück für die Bebauung eines Einzelhauses.

3.2 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Hier sind Wohnnutzung und Kurbetriebe möglich. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die Gebäude sind als freistehende Einzelhäuser bzw. als Doppelhaus mit zwei Vollgeschoßen (II) zu gestalten.

Auf einen Ausbau des Dachraumes wurde aufgrund der Ortsrandlage, sowie der teilweise vorhandenen Bebauung bewußt verzichtet.

Insgesamt sind im Bebauungsplan 2 neu zu errichtende Einzelhäuser und 1 Doppelhaus vorgeschlagen.

Die festgesetzte GFZ von 0.35 ist aus der im Süden und Osten anschließenden Bebauung entwickelt.

3.3 Statistische Daten

| | | | |
|--|----------------|---|--------|
| Bruttobauland (Geltungsbereich) | | ca. 4.100 m ² | |
| ./. | Verkehrsfläche | ca. 630 m ² | |
| | | ----- | |
| Nettobauland | | ca. 3.470 m ² | |
| Überbaubare Fläche der unbebauten Grundstücke | | ca. 694 m ² | |
| Bruttogeschosßfläche der unbebauten Grundstücke | | ca. 1.215 m ² | |
| GRZ | = | $\frac{\text{überb.Fl.}}{\text{d.unb.Grundstücke}}$ | = 0.2 |
| | | NBL | |
| GFZ | = | $\frac{\text{BGF}}{\text{d.unb.Grundstücke}}$ | = 0.35 |
| | | NBL | |

4. Verkehr

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine westlich das Baugebiet tangierende Stichstraße, die am Ende des Baulands als landwirtschaftlicher Weg weitergeführt ist. In der Mitte der geplanten Bebauung ist ein Wendeplatz vorgesehen, von dem aus eine 4 m breite Stichstraße bis zum östlichen Grundstück führt. Das Baugebiet ist über den Waidaweg und von da aus durch zwei Verbindungspangen 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 öffentliche Parken ist im Straßenraum, sowie in den dafür gekennzeichneten Parkbuchten möglich.

5. Erschließung

Das Baugebiet ist durch Baulandumlegung zu erschließen. Die Grundstücksaufteilung hat sich am Bebauungsplan zu orientieren.

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

6. Immissionsschutz

Negative Einwirkungen auf das Baugebiet durch Schallimmissionen, Verschmutzung von Wasser, Luft und Boden sind nicht zu erwarten.

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.