BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "WEIHERBACHWEG"

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 als

Satzung

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Geltungsbereich

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 Verkehrsflächen

2.1 Straßenbegrenzungslinie

2.2 P — öffentliche Stellplätze für KFZ mit Angabe der Anzahl

3.0 Baugrenze, Bauweise

3.1 Baugrenze

3.2 II — 2 Vollgeschoße zwingend

4.0 Grünflächen, Grünordnung

4.1 zu pflanzende Bäume bodenständiger Art

4.2 Ortsrandbegrünung auf Privatgrundstücken mit Pflanzgebot (heimische Sträucher)

4.3 Straßenbegleitgrün auf Privatgrund, Fläche mit Einfriedungsverbot

5.0 Sonstige Festsetzungen

5.1 5⁵ — Maßangabe in Meter

5.2 WA — Allgemeines Wohngebiet

5.3 GA — GA: Doppelgarage

B. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei für Einzelhäuser 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 Ausnahmsweise dürfen Garagen soweit sie auf dem Grundstück nicht durch Planzeichen festgesetzt sind, auch außerhalb der bebaubaren Flächen errichtet werden.

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 mit Ausnahme der Doppelgarage dürfen an der Einfahrtsseite eine Länge von 7.50 m nicht überschreiten.

3.4 Grenzbebauung der Garagen ist, soweit nicht gesondert festgelegt, unzulässig.

3.5 Garagen, sowie untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dacheindeckung und -neigung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten und müssen mit Satteldächern versehen werden.

3.6 Bei doppelseitiger Grenzbebauung müssen die Garagen in gleicher Höhe zusammengebaut werden. Vorderfronten und Dachdeckung müssen einheitlich gestaltet werden.

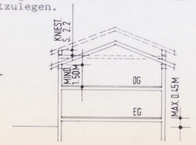
4.0 Nebenanlagen

Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Müllconnenschränken 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.

5.2 Das Obergeschoß ist als Vollgeschoß auszubilden, 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 Pkt. 2.2 sein darf.



1. Ä

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 Ausnahmsweise sind Lichtgräben für gewerblich genutzte Räume im Untergeschoß zulässig, soweit die Summe der Lichtschachtlängen 20 % des gesamten Gebäudeumfangs nicht überschreitet und die Einzelgrößen von maximal 1.50 m Länge und 0.80 m Breite (an der Sohle gemessen) berücksichtigt werden.

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 auf Privatgrund angelegtem Straßenbegleitgrün möglich. Ihre Höhe darf 0.60 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 1.00 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. Es dürfen nur heimische Gehölze gepflanzt werden.

C) Hinweise

1.0 Planzeichen

1.1 bestehende Grundstücksgrenzen

1.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1.3 z.B. 517 — Flurstücksnummer

1.4 vorhandene Hauptgebäude

1.5 vorhandene Nebengebäude

1.6 Vorhandene Böschung bis ca. 1.00 m hoch

2.0 Texthinweise

Niederschlagswasser ist durch Untergrundverrieselung abzuleiten.

8117 Bayersoien, 21. 02. 92
Ort, Datum

2. Bürgermeister

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß	am	15. 03. 89		
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	vom	19. 06. 89	bis	19. 07. 89
3. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom	04. 04. 90	bis	09. 05. 90
4. Satzungsbeschluß § 10 BauGB	am	17. 05. 90		
5. Prüfung durch das Landratsamt § 11 BauGB	Nr.	31-610/21		
	am	10. 07. 90		
6. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 Bau GB	am	27. 07. 90		

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 Bayersoien, 21. 02. 92
Ort, Datum

2. 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. D. 63