



M 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN C

FÜR DAS KURGEBIET NÖRDLICH DER KIRMESAUER STRASSE · DER GEMEINDE BAYERSOIEN · LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bayersoien erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - und der Bauutzungsverordnung - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANZEICHNUNG:

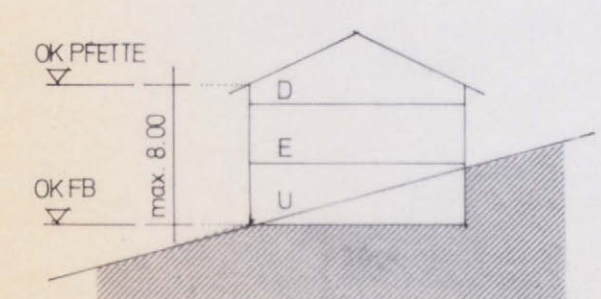
1. FESTSETZUNGEN:
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
 - 1.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.3 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 1.4 Baugrenze
 - 1.5 Sondergebiet Kur
 - 1.6 nur Einzelhäuser zulässig
 - 1.7 Gruppenweise Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (keine Hecken)
 - 1.8 Ortsrandbegrenzung auf Privatgrundstücken mit Pflanzgebot
 - 1.9 Trafostation (geplant)
2. HINWEISE:
 - 2.1 bestehendes Gebäude
 - 2.2 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 2.3 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 - 2.4 geplante Grundstücksgrenzen
 - 2.5 Flurstücknummern
 - 2.6 Wegflächen innerhalb der Grundstücke
 - 2.7 Bestehende Abwasserleitung
 - 2.8 Stromversorgung durch Erdkabel
 - 2.9 Stromversorgung durch Freileitung
 - 2.10 Wasserleitung
 - 2.11 Wasserflächen
 - 2.12 Grünland
 - 2.13 Hofraum
 - 2.14 Wiese
 - 2.15 Laub und Nadelholz
 - 2.16 Streuwiese
 - 2.17 Grenzsteine mit Nummerierung
 - 2.18 Mäße von Grenzstein zu Grenzstein
 - 2.19 Höhenlinien mit Höhenangabe

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Fläche für Sondergebiet Kur gem. § 11 BauNVO zur Unterbringung von Kur- und Beherbergungsbetrieben

 - 1.1 zulässig sind
 - a) Betriebe des Kur- und Beherbergungsgewerbes mit mind. 20 Betten
 - b) Arztpraxen
 - c) Läden und gastronomische Betriebe, soweit sie mit dem Ruhebedürfnis und dem Charakter des Kurgebietes vereinbar sind.
 - 1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - b) Wohnungen für Ärzte, soweit sie überwiegend im örtlichen Kurbetrieb tätig sind
 - c) Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - 1.3 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unterliegen die Begründung oder Teilung von
 1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz)
 2. Wohnungserbaurechten oder Teilerbaurechten (§ 31 Wohnungseigentumsgesetz) dem Genehmigungsverfahren des § 22 BauGB.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, KNIESTOCKHÖHEN
 - 2.1 Grundflächenzahl max. 0,23
Geschossflächenzahl max. 0,55
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNutzungsverordnung und - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 80 % überschritten werden.
 - 2.2 Zwei Vollgeschosse zwingend + Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann.
 - 2.3 Maximale Kniestockhöhen gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte über dem zweiten Vollgeschoss:
 - bis 10 m Giebelbreite max. 0,60 m
 - über 10 m Giebelbreite max. 0,90 m
 - über 12 m Giebelbreite max. 1,60 m
 - 2.4 Hangbebauung hat nach folgendem Schema zu erfolgen:



3. MINDESTGRÖSSEN DER BAUGRUNDSTÜCKE
 - 3.1 Mindestgröße: 1.700 m²
4. BAUWEISE
 - 4.1 offene Bauweise siehe Planzeichen Nr. 1.6
5. GARAGEN, ZUFahrTEN, EINFRIEDRUNGEN
 - 5.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind, die Belange des Ortsbildes und des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
 - 5.2 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Größe sind durch Anpflanzungen, Pflastersteinen, Rasensteinen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern. Soweit bei einem Vorhaben nach den Bestimmungen der BayBO mehr als 14 Stellplätze erforderlich sind, ist für die über 12 Stellplätze hinausgehende Anzahl eine Tiefgarage zu errichten.
 - 5.3 Die Grundstücke dürfen keinerlei Einfriedungen und geschlossene Hecken erhalten (Zäune und dergl.). Pflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern auszuführen, die östliche Grenze der Grundstücke ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern gruppenweise (aber keine Hecken) zu bepflanzen. Die Dichte der Ortsrandbegrenzung wird mit einem Baum pro höchstens 10 lfm bestimmt.
6. GESTALTUNG
 - 6.1 Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit 18 - 24° Neigung und natur-roter Ziegeldachdeckung zulässig.
 - 6.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (positive und negative Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachfenster und Lüken sind beschränkt zulässig. Die Summe der breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster und Lüken darf ein Dreizehntel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden Giebelwände am geschlossenen Hauptkörper. Flügelmauern, Vorbauten, Loggien, in der Höhe abgesetzte Anbauten und Vordächer bleiben dabei unberücksichtigt.
 - 6.3 Sämtliche Gebäude sind zu verputzen, Außenwandverkleidungen außer solche aus Holz sind unzulässig.
 - 6.4 Die Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens wird bei Baubeginn durch die Gemeinde mit dem Landratsamt festgelegt.
7. HEIZUNGSANLAGEN
 - 7.1 Es darf keine Öl- oder Kohleheizungsanlage eingebaut werden.

Bayersoien, den 14. 11. 91



(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE:

- a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2a BauGB in Verbindung mit der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und zum Städtebauförderungsgesetz (ZUST.VBBauG/StBauFG-) genehmigt.
Bayersoien, den 14. 11. 91
(Bürgermeister)
- b) Die Gemeinde Bayersoien hat mit Beschluß des Gemeinderates vom diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Bayersoien, den 14. 11. 91
(Bürgermeister)
- c) Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat diesen Bebauungsplan mit Schreiben vom 27. 12. 91, Nr. 91. 6. 70/87, gem. § 11 BauGB in Verbindung mit der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und zum Städtebauförderungsgesetz (ZUST.VBBauG/StBauFG-) genehmigt.
Bayersoien, den 27. 12. 91
(Bürgermeister)
- d) Die Gemeinde Bayersoien hat die Genehmigung des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Auf die Rechtsfolgen des § 44c Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 2 BauGB und des § 155a Abs. 1 und 3 BauGB wurde hingewiesen.
Bayersoien, den 27. 12. 91
(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN C

FÜR DAS KURGEBIET NÖRDLICH DER KIRMESAUER STRASSE DER GEMEINDE BAYERSOIEN, LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

DATUM DER PLANFERTIGUNG: 14.11.1980

GEÄNDERT AM 19.07.1982
GEÄNDERT AM 30.11.1982
GEÄNDERT AM 18.01.1991
GEÄNDERT AM 04.09.1991

PLANFERTIGER: HANS SCHECK, ARCHITECT, KLAMMSTRASSE 35, 8100 GARMISCH-PARTENKIRCHEN, TEL. 50064