

# **GEMEINDE BAD BAYERSOIEN**

## **LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

### **BEBAUUNGSPLAN**

#### **"LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN ENTLANG DER B 23"** *(einfacher Bebauungsplan)*

Die Gemeinde Bad Bayersoien erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 BayBO, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

M. = 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 04.04.2006  
geändert: 25.04.2006  
ergänzt: 18.07.2006  
Entwurf: 11.09.2007  
geändert: 29.01.2008, 19.02.2008

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1.0. Art der baulichen Nutzung



1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



1.2. Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Ziff. 7 und 8 BauNVO sind nicht zulässig.

### 2.0. Firstrichtung, Baugrenzen



2.1. zwingende Firstrichtung



2.2. Baugrenze

### 3.0. Verkehrsflächen



3.1. öffentliche Verkehrsfläche



3.2. Gehsteig, Straßenrandflächen, Bankette

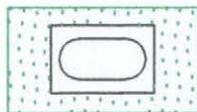


3.3. Parkplatz



3.4. Bushaltestelle

### 4.0. Grünflächen



4.1. öffentliche Grünfläche - Sport

### 5.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



5.1. zu pflanzende Bäume folgender Arten, H. 3xv. StU 12-14 cm

Acer platanoides - Spitzahorn, Fagus sylvatica - Buche, Quercus robur - Stieleiche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Tilia cordata - Linde



5.2. zu pflanzende Sträucher folgender Arten, Str. 2xv. 100-150 cm

Corylus avellana - Hasel, Cornus sanguinea - Hartriegel, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Ligustrum vulgare - Liguster, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa canina - Hundsrose, Sambucus nigra - Holunder, Viburnum lantana - Schneeball, Viburnum opulus - Schneeball



5.3. bestehende, zu erhaltende geschlossene Baum- und Strauchpflanzung

Ersatz durch heimische Laubbäume oder Sträucher zulässig zum Bau von Lärmschutzeinrichtungen



5.4. bestehende, zu erhaltende oder bei Abgang zu ersetzende Laubbäume

### 6.0. Regelungen für den Denkmalschutz



6.1. Einzelanlage

## 7.0. Sonstige Planzeichen



7.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



7.2. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Sämtliche Wälle sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Wände sind in Holz, naturfarben bis hellbraun gestrichen oder imprägniert, auszuführen und bei einer Wandhöhe von  $\geq 1,5$  m zu beranken oder mit heimischen Laubsträuchern vorzupflanzen. Die Vorgaben der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung, insbesondere die Anforderungen von absorbierenden Schallschutzwänden sind zu berücksichtigen, ebenfalls zu berücksichtigen sind die geforderten Abstände von Lärmschutzeinrichtungen zur Fahrbahnkante der B 23.

Die Abstände zum öffentlichen Verkehrsgrund müssen grundsätzlich 4,0 m betragen.

Für den Lärmschutz östlich der Querung Dorfstraße gilt:

- Lärmschutz nördlich der B23: Wandhöhe max. 1,0 m über OK-Fahrbahn, Abstand zum Fahrbahnrand mind. 1,5 m.
- Lärmschutz südlich der B23: Wandhöhe max. 1,0 m über OK-Fahrbahn, Abstand zum Fahrbahnrand mind. 1,0 m.

Der Abstand im westlichen Bereich nördlich der Ludwigstraße muss mindestens 2,0 m zum öffentlichen Verkehrsgrund betragen.

Vor Baubeginn von Lärmschutzwällen und -wänden ist die Lage zusammen mit dem Staatl. Bauamt Weilheim (Straßenbau) abzustecken und auf erforderliche Sichtdreiecke zu überprüfen.



7.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

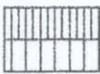


7.4. Abgrenzung Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

## **B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. Alle Gebäude müssen eine rechteckige Grundform aufweisen.
2. Für Neubauten gilt: Die Gebäudelänge muss mind. das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen. Die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite zu legen.
3. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Erker und Wintergärten sowie durch umlaufende Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.
4. Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze gefordert. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Garagen zulässig. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
5. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen und der Grenzen für Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.
6. Gestalterische Festsetzungen bzgl. Dachgestaltung und Fassade  
Es gilt die jeweils gültige Ortsgestaltungssatzung soweit diese Festsetzungen nicht vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweichen.
7. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.
8. Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben, der über das Gelände reicht. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Holzstaketenzaun auszubilden. Die maximale Höhe darf 0,90 m ab OK-Gelände betragen.
9. Hecken: Koniferen-, Thujen- sowie geschnittene Hecken sind unzulässig.

## **C. HINWEISE**

	1.1. bestehende Grundstücksgrenze
59	1.2. Flurnummer
	2.1. bestehendes Hauptgebäude
	2.2. bestehendes Nebengebäude
GA / CP	2.3. Garage / Carport
	2.4. geplantes Gebäude
	3.1. sonstiger Baum- / Obstbaumbestand
	3.2. Wasserfläche

4.0. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.  
Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

5.0. Baum- und Strauchbestände sowie sonstige eigenkartierte Objekte sind nicht eingemessen und können lagemäßig abweichend dargestellt sein.

6.0. Kabelverteilerschächte für Stromversorgung sind in den Privatgrundstücken zu errichten und so in den Gartenzaun zu integrieren, dass sie von außen zugänglich sind.

7.0. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

8.0. In den Lärmschutzwänden /-wällen sollen Möglichkeiten zum Durchschlupf von Kleinsäugetieren vorgesehen werden.

#### D. VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2006 hat in der Zeit vom 17.10.2006 bis 17.11.2006 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2006 hat in der Zeit vom 17.10.2006 bis 17.11.2006 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 20.11.2007 bis 21.12.2007 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2007 bis 21.12.2007 öffentlich ausgelegt.
- f) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 05.06.2008 bis 08.07.2008 erneut beteiligt.
- g) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2008 bis 08.07.2008 erneut öffentlich ausgelegt.

h) Die Gemeinde Bad Bayersoien hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

05.08.08

19.02.08

Bad Bayersoien, 07.08.08

Steiner, Erster Bürgermeister



(Siegel)

i) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ...08.08.08... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bad Bayersoien, 08.08.08

Steiner, Erster Bürgermeister



(Siegel)