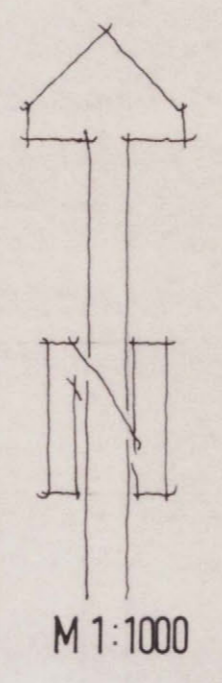
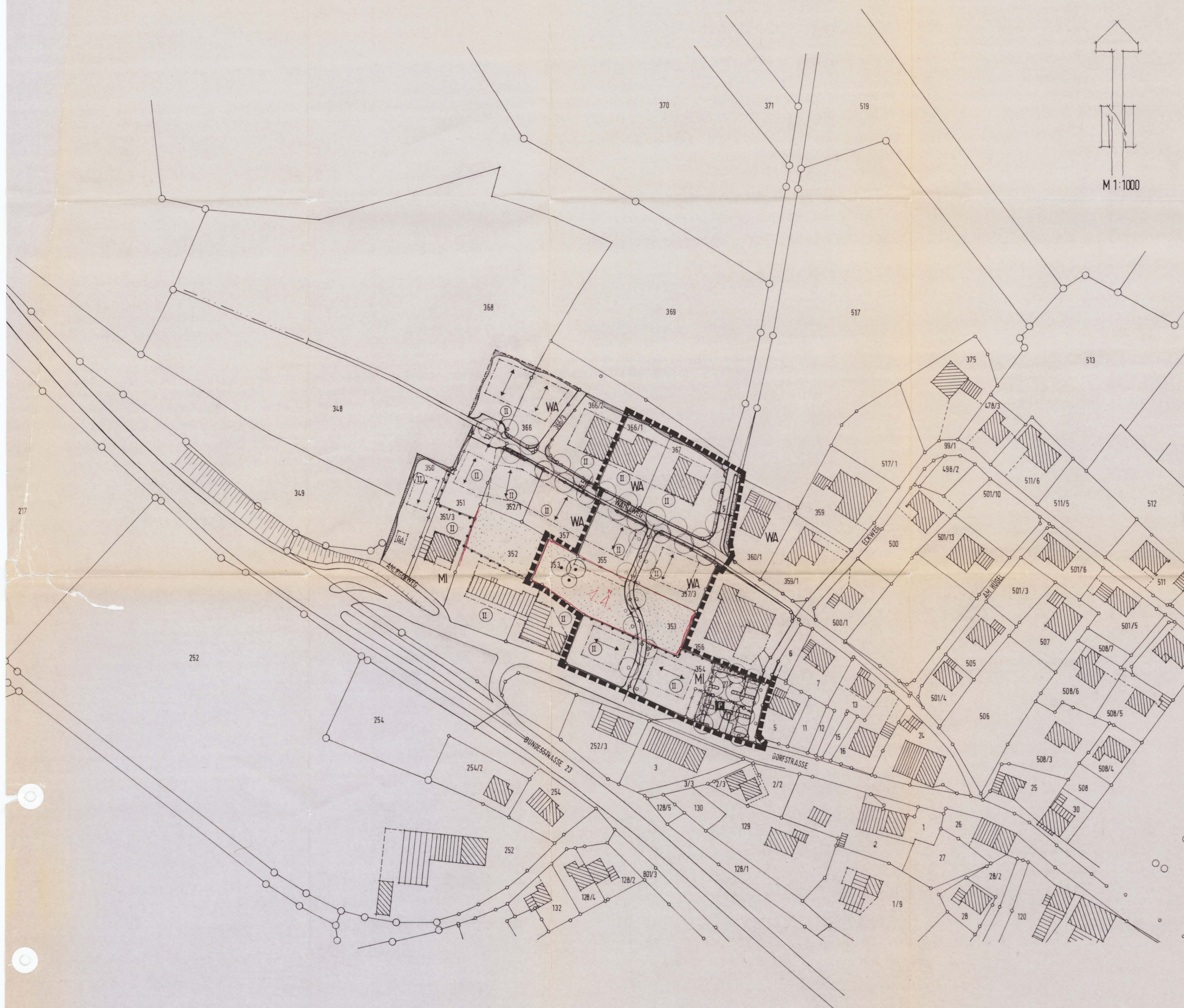


BEBAUUNGSPLAN NR. 4A "WAIDAWEG" DER GEMEINDE BAYERSOIEN



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 - und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - den Bebauungsplan Nr. 4 A für den Bereich

"Waidaweg" zwischen der Dorfstraße und dem Waidaweg, sowie nordöstlich des Waidaweges, der Gemarkung Bayersoien diesen Bebauungsplan als Satzung

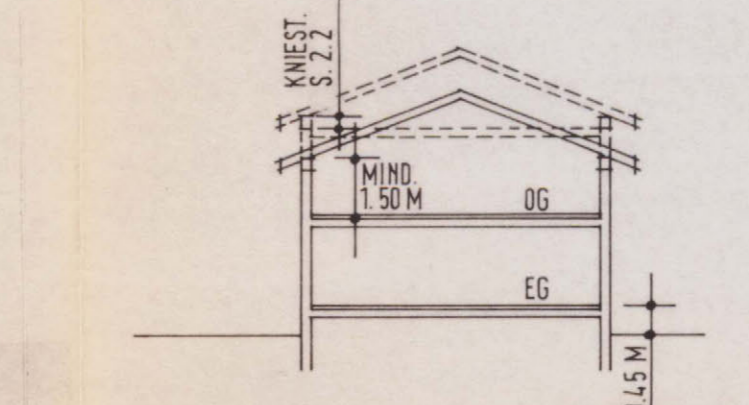
A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.0 Geltungsbereich
 - 1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.0 Verkehrsflächen
 - 2.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 2.2 öffentliche Parkfläche
- 3.0 Baulinie, Baugrenze, Bauweise
 - 3.1 Baulinie
 - 3.2 Baugrenze
 - 3.3 Hauptfriehtichtung
 - 3.4 2 Vollgeschosse zwingend
- 4.0 Grünflächen, Grünordnung
 - 4.1 zu pflanzende Bäume bodenständiger Art
 - 4.2 zu erhaltende Bäume
 - 4.3 zu pflanzende heimische Sträucher
 - 4.4 Ortsrandbegrünung auf Privatgrundstücken mit Pflanzgebot (heimische Sträucher)
 - 4.5 private Grünfläche (beim Maß der baulichen Nutzung nicht anzurechnen)
 - 4.6 Straßenbegleitgrün, private Fläche mit Einfriedungsverbot
- 5.0 Sonstige Festsetzungen
 - 5.1 Maßangabe in Meter
 - 5.2 Allgemeines Wohngebiet
 - 5.3 Mischgebiet
 - 5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart
 - 5.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung - unterirdisch
 - 5.6 vorhandene Trafostation

B. Festsetzungen durch Text

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
 - a) in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - b) in Verbindung mit § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet festgesetzt. Jedoch unzulässig sind Lebensmittel-, Textil-, Hobbymärkte usw. mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche, sowie Tankstellen und Kfz-Betriebe, mit Ausnahme des vorhandenen Betriebes auf dem Grundstück 353.
 - 1.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig, wobei 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 60 % überschritten werden.
 - 2.2 Maximale Kniestockhöhe gemessen von Oberkante Rohboden bis Oberkante Putzfläche über dem zweiten Vollgeschob bis 19 m Giebelbreite max. 40 cm über 10 m Giebelbreite max 60 cm
- 3.0 Garagen
 - 3.1 Garagen müssen innerhalb der bebaubaren Flächen errichtet werden. Grenzbebauungen sind unzulässig.

- 3.2 Bis zu 6 Stellplätze können oberirdisch untergebracht werden. Bei Mehrbedarf bzw. nach Art. 62 und 63 BayBo (Nichtzahlen für Stellplatzbedarf) ist eine Tiefgarage vorzusehen.
- 3.3 Garagengebäude dürfen an der Einfahrtsseite eine Länge von 7,50 m nicht überschreiten.
- 3.4 Garagen, sowie untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dacheindeckung und -neigung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten und müssen mit Satteldächern versehen werden.
- 4.0 Nebenanlagen
 - Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnen-schränken 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. Sie dürfen jedoch nicht höher als 0,45 m über dem jeweiligen Gelände sein. Der EG-Fußboden darf talseitig nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.
 - 5.2 Das Obergeschob muß ein Vollgeschob sein, 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 Punkt 2.2 sein darf.



- 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 Fassadengestaltung
 - 6.2.1 Material für Außenwände: Putz oder Holzverkleidung (kein Zierputz)
 - 6.2.2 Haupt- und Nebengebäude müssen mit dem gleichen Eindeckungsmaterial, gleichen Außenwandfarben, gleicher Putzstruktur bzw. Holzverkleidung versehen werden.
 - 6.2.3 Fenster und Türen mit mehr als 0,4 m² Glasfläche sind durch waagrechte und senkrechte Sprossen zu unterteilen
 - 6.2.4 Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen. Die Balkonplatten in Beton müssen in der sichtbaren Stärke mit Holz verdeckt werden.
 - 6.3 Ausnahmsweise sind für die gewerblich genutzten Räume im Untergeschob Lichtgräben zulässig, soweit die Summen der Lichtschachtlängen 20 %, gemessen am Geländeniveau, des gesamten Gebäudeumfangs nicht überschreiten und die Einzelgrößen von max. 3,00 m Länge und 1,00 m Breite (an der Sohle) berücksichtigt werden. Die Abgrabungen an den Seiten müssen senkrecht ausgeführt werden, wobei die parallel zum Gebäude laufende Seite mit einem Böschungswinkel von höchstens 45° Grad ausgebildet werden kann.
 - 7.0 Freiflächengestaltung und Einfriedungen
 - 7.1 Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschobes, sowie auffällige An- und Abböschungen sind nicht gestattet. Zulässige Einfriedungen sind nur hinter dem Straßenbegleitgrün möglich. Ihre Höhe darf 1,00 m nicht überschreiten.
 - 7.2 Zaune sind in Holz auszubilden. Zulässig sind senkrechte stehende Latten (Hänichlzaun), sowie waagrechte Bretterzaune.
 - 7.3 Im übrigen sind zwischen den Grundstücken auch Maschendrahtzaune bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Sie sind jedoch zu hinterpflanzen.
 - 7.4 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.
 - 8.2 Entlang der Straßen sind im Bereich des Straßenbegleitgrüns Bäume lt. Planzeichnung zu pflanzen, ebenso im Bereich des öffentlichen Parkplatzes.
 - 8.3 Zur Ortsrandgrünung sind bodenständige Sträucher in ausreichender Dichte zu pflanzen.
 - 8.4 Der öffentliche Parkplatz ist durch geeignetes heimisches Gehölz den umliegenden Grundstücken abzuschirmen.

9. Lärmschutz
Von der Bundesstraße ergeben sich Lärmbelastungen. Betroffen davon ist das Grundstück zwischen Dorfstraße und der neuen Erschließungsstraße. Um störenden Lärmmissionen vorzubeugen, müssen Schallschutzmaßnahmen in Form entsprechender Grundrissgestaltung (keine Schlarfräume zur Bundesstraße zugewandten Seite) getroffen werden. Mit Ausnahme der abgewandten Nordost-Gebäudefwand müssen die Fenster in den übrigen drei Wänden als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse SK 1 ausgebildet werden.

- C) Hinweise
- 1.0 Planzeichen
 - 1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 1.2 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 - 1.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 1.4 z.B. 355 Flurstücksnummer
 - 1.5 vorhandene Hauptgebäude
 - 1.6 vorhandene Nebengebäude
 - 2.0 Texthinweise
 - Niederschlagswasser ist durch Untergrundverrieselung abzuleiten.

8117 Bayersoien 04.11.91
Ort Datum

1. Bürgermeister *J. Kasmir*

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß	am 17.05.90	
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	vom 18.06.90 bis 23.07.90	
3. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom 06.08.90 bis 25.09.90	
4. Satzungsbeschluß § 10 BauGB	am 11.10.90	
5. Prüfung durch das Landratsamt § 11 BauGB	Nr. am 14.01.91	
6. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB	am 22.01.91	

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 04.11.91
Ort Datum

1. Bürgermeister *J. Kasmir*

BEBAUUNGSPLAN NR. 4A "WAIDAWEG"

Entwurfverfasser: *J. Kasmir*
Geändert am: 17.07.1990
Architekturbüro Hans Scheck
Dipl. Ing. (FH) Architekt,
Klammstraße 35
8100 Garmisch-Partenkirchen
Telefon: 08821/50084
Telefax: 08821/59190

Gefertigt am: 17.07.1990
Geändert am: 14.09.1990

BIG 0.76