



**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**NR. 4 B „ WAI DA WEG “**  
**2. ÄNDERUNG**  
**der Gemeinde Bad Bayersoien**

## BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Waidaweg“ in Bad Bayersoien

gefertigt am 07.06.2001

Planverfasser: Architekturbüro Hans und Robert Scheck Dipl.Inge. Architekten  
Klammstraße 35, 82467 Garmisch-Partenkirchen

---

### 1. Planrechtliche Voraussetzungen

---

Für dieses Baugebiet besteht derzeit bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Bayersoien entwickelt wurde. Das Bauland ist überwiegend als allgemeines Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen. Die ausgewiesene private Grünfläche im Flächennutzungsplan stellt keine Feindarstellung dar und steht deshalb bei der geplanten Änderung nicht im Widerspruch zum derzeit bestehenden Flächennutzungsplan.

### 2. Ziel der 1. Änderung

---

Das Baugebiet ist zum größten Teil, entsprechend des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes, bereits bebaut. Der Grundstückseigentümer der Flnr. 352 möchte sein Betriebsgebäude nach Westen bis zur Grundstücksgrenze zur Flnr.351/2 erweitern um einen Ausstellungsraum für KFZ - Fahrzeuge und eine Überdachung für Motorräder zu schaffen, ferner sollen weitere Vorhaben verwirklicht werden. Der Gemeinderat steht diesem Vorhaben positiv gegenüber. Der Gemeinderat hat nun zugestimmt, dass die private Grünfläche beim Maß der baulichen Nutzung mit berücksichtigt werden darf.

### 3. Erschließung

---

Das gesamte Baugebiet ist bereits erschlossen. Neue Erschließungsmaßnahmen müssen im Rahmen der zusätzlichen Bebauung nicht ausgeführt werden.

### 4. Lärmschutz

---

Die B 23 bewirkt bei freier Schallausbreitung im Abstand von 80 m einen überschlägigen Beurteilungspegel von ca.

tags 59,7 dB(A)  
nachts 52,3 dB(A)

Das Baugebiet ist in diesem Bereich als Mischgebiet ausgewiesen, so daß die Einwirkungen im zulässigen Bereich liegen.

Da der Bebauungsplan nur geändert wird, um einen Ausstellungsraum für Fahrzeuge und Motorräder zu schaffen und kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, sind die Einwirkungen durch Verkehrslärm nicht von Bedeutung. Zusätzliche Emissionen aus dem betrieblichen Ablauf sind nicht zu erwarten.

#### 5. Naturschutz

---

Als Ausgleich für die erweiterte Bebauung soll die entstehende Flachdachfläche begrünt werden. Diese Begrünung verhindert auch eine erhöhte Wärmeabstrahlung gegenüber des Nachbargebäudes der Flnr. 351/3.

#### 6. Kosten

---

Der Gemeinde entstehen keine Kosten für die Erschließung, da der Betrieb bereits an alle öffentlichen Ent- und Versorgungsleitungen angeschlossen ist.