

TEIL C: BEGRÜNDUNG

GEMEINDE SAULGRUB

BEBAUUNGSPLAN AMMERGAUER STRASSE SÜD

Saulgrub, den 02.06.2022
geändert am 11.05.2023, 07.03.2024

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Textlichen Festsetzungen
- Teil C - Begründung**
Anlage 1 - Versickerung von Niederschlagswasser, 13.05.2022
Anlage 2 – Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung, 28.04.2023
- Teil D - Umweltbericht

Begründung
zum Bebauungsplan
„Ammergauer Straße Süd“
in der Gemeinde Saulgrub

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Luftbild, o.M. (@ bayernatlas.de, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Ortsrand von Saulgrub an der Ammergauer Straße.

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 596/37 und Teilflächen der Flurnummern 593 und 596/53 (Ammergauer Straße). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1.460 qm. Das Grundstück wird derzeit als Grünfläche genutzt.

Von der Ammergauer Straße fällt das Planungsgebiet im Bereich der geplanten Zufahrt von 879,00 m ü.NN nach Osten auf 877,00 m. ü.NN ab.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Grundstück mit der FINr. 596/35 soll in zwei Baugrundstücke geteilt und mit Wohnhäusern bebaut werden.

Um die planungsrechtliche Grundlage hierfür zu schaffen, hat der Gemeinderat beschlossen, diesen Bebauungsplan „Ammergauer Straße Süd“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB aufzustellen. Im Januar 2024 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan im Regelverfahren weiterzuführen. Auf den beiliegenden Umweltbericht wird verwiesen.

3. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan befindet sich das Planungsgebiet im Außenbereich, dargestellt als landwirtschaftliche Fläche, in direktem Anschluss an Wohnbauflächen.

Da ausschließlich Wohnnutzung geplant ist, die zulässige Grundfläche weit weniger als 10.000 qm betragen wird und sich das Planungsgebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, wählte man zunächst das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB.

Mit dem Wechsel in das Regelverfahren beschloss der Gemeinderat auch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, in dem der Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung dargestellt ist:



Ausschnitt der 8. Änderung des Flächennutzungsplans, o.M.

4. Planungskonzept, Planinhalt



Planzeichnung, o.M.

Planungskonzept

Das westliche Baugrundstück wird direkt von der Ammergauer Straße erschlossen, das östliche über eine private 3,50 m breite Zufahrt im Norden des Planungsgebietes. Die entsprechenden Sichtfelder bis zur Fahrbahn der Ammergauer Straße wurden als frei zu haltend festgesetzt.

Für beide Grundstücke wurden überbaubare Bauflächen mit 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dieser Abstand verbreitert sich im Süden für eine Ortsrandeingrünung. Nach Osten zum Kraggenaubach werden 6 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Jeweils im Norden wurden die Flächen für Garagen bis zur Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO wurde angeordnet.

Der östliche Baukörper ist auf Grund des Grundstückszuschnittes traufständig zum Ortsrand mit entsprechender Firstrichtung geplant. Der westliche Baukörper ist sowohl traufständig zum Ortsrand wie nach Westen zur Ammergauer Straße zulässig.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Bau NVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine maximal überbaubare Grundfläche je überbaubare Fläche von 130 qm festgesetzt, die für Balkone und Terrassen um 35 % überschritten werden darf.

Die zulässige Grundfläche darf bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 für Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, die wasserdurchlässig erstellt werden, werden hierbei nur zu 50 % auf die Grundfläche angerechnet.

Die als private Zufahrt festgesetzte Fläche wird nicht auf die Grundfläche angerechnet, um für beide Grundstücke eine vergleichbare und angemessene Grundflächenzahl von 0,45 festsetzen zu können.

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkanten wurden in Meter ü.NN festgesetzt, die zulässige Wandhöhe von 6 m wird von hier gemessen. Je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wurde weitgehend auf die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Saulgrub Bezug genommen: Baukörper nur in rechteckiger Grundform, symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 20 – 24°, Dachüberstände mit mindestens 0,8 m, als Dachdeckung naturrote, rotbraune oder braune Dachziegel. Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, dass auf dem am Ortsrand liegendem Grundstück ortstypische Baukörper und eine ruhige Dachlandschaft entstehen.

Diesbezüglich sind auch die Fassaden nur mit hell gestrichenem Putz oder naturbelassenem oder naturfarbenen Holz zulässig, Fassaden über 3,0 m Wandhöhe sind in Form einer Holzverkleidung zu gliedern.

Solaranlagen sind sinnvoll und zulässig, deren Ausbildung wurde auf klare, einfache Flächen begrenzt, auf geneigten Dächern integriert oder dachparallel zugelassen, eine Aufständigung für unzulässig erklärt.

Garagen, Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Als Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten wurden nur wasser- und Luftdurchlässige Beläge zugelassen. Zudem sind befestigte Flächen größer 50 qm durch Baumanpflanzungen, Pflasterzeilen, o.ä. zu gliedern.

Grünordnung

Zur Ausbildung einer Ortsrandeingrünung wurde ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der gärtnerisch zu gestalten ist. Befestigte Flächen, Stellplätze oder Nebenanlagen sind dort nicht zulässig. Spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit sind dort heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Eine Pflanzliste mit empfohlenen Gehölzarten ist in den Hinweisen enthalten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser der Blasy + Mader GmbH, Eching a. Ammersee, vom 13.05.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplanes, liegt den Unterlagen bei und kommt zu folgendem Ergebnis:

„Der natürlich anstehende Untergrund auf der Untersuchungsfläche wird überwiegend von feinkornreichen Geschiebemergeln gebildet. Diese weisen nach den Laboruntersuchungen Durchlässigkeitsbeiwerte k , von max. $5 \cdot 10^{-6}$ m/s auf. Bei k -Werten von $< 1 \cdot 10^{-6}$ m/s ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Untergrund nicht möglich. Im östlichen Untersuchungsgebiet (KRB1) wurden zur Tiefe hin anstehenden Kies-Sehluff-gemische angetroffen. Diese sind auf Grund der hohen Feinkornanteile ebenfalls überwiegend nur gering wasserdurchlässig. Ab einer Tiefe von rund 4,0 m unter GOK wurden feinkornärmere Kiese erschlossen. Die Siebanalysen ergaben zu den Kiesen einen k -Wert von $5,4 \cdot 10^{-5}$ m/s.

Eine Einleitung von Oberflächenwasser ist in den Kiesen über Schächte grundsätzlich möglich. Zur Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen kann ein k , von $1,0 \cdot 10^{-5}$ m/s zu Grunde gelegt werden. Die Mächtigkeit und Ausdehnung der Kiese in diesem Bereich ist jedoch nicht bekannt. Möglicherweise handelt es sich aber nur um eine räumlich begrenzte Kieslinse. Daher sollte ein Überlauf vorgesehen werden. Da die Kiese stark schwankende Wasserdurchlässigkeiten aufweisen und auch die Mächtigkeit und Ausdehnung der Kiese nicht bekannt ist, sollte aber an der für die Versickerung geplanten Stelle der Untergrund nochmals überprüft werden (Sickerversuch im Baggerschurf).“

Auf dieser Grundlage wurde das „Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung“ der Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, Eching a. Ammersee, vom 28.04.2023, erstellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.Obb abgestimmt. Lage und Dimensionierung von Rückhaltebecken und Entwässerungsleitung sind auf Grundlage dieses Konzeptes zu erstellen. Für die Vorhaben ist eine förmliche wasserrechtliche Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beantragen. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Natur und Umweltschutz

Auf den beiliegenden Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Vogl und Kloyer wird verwiesen.

6. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

| | | |
|-------------------------------------|----------|-------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 1.460 qm | 100 % |
| davon entfallen auf: | | |
| öffentliche Verkehrsfläche: | 130 qm | 9 % |
| Nettobaufläche | 1.330 qm | 91 % |

7. Realisierung

Das Grundstück im Geltungsbereich befindet sich in Privateigentum. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes erhält die Gemeinde Saulgrub 50 % des Nettobaulandes.

Saulgrub, den 07.03.2024

Rupert Speer, Erster Bürgermeister