

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Gewerbegebiet an der Römerstraße"

Gemeinde Saulgrub

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Römerstraße"
Gemeinde Saulgrub

Planzeichenlegende

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V. mit der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO, 1.3.1 PlanzV)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

2.1 offene Bauweise

2.2 Baugrenze

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

3. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB; 9. PlanzV)

3.1 private Grünfläche

4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB, 13.2 PlanzV)

4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Vorhandene Bebauung Hauptgebäude

Vorhandene Bebauung Nebengebäude

Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern

Bemalung

Bodendenkmal

Trinkwasser-Hauptleitung (PVC 200)

6. Erläuterung der Nutzungsschablone

Zweckbestimmung der Gebietart	
Gebietart	Handzone
Grundstückart	Landzone
Flächen	Dachzone

Zeichnerische Festsetzung

Altenheimer, D.-F. 8320/012 "Straße der römischen Kaiserzeit"

ALTE RÖMERSSTRASSE

GE 7,00 m

GRZ = 0,3

10

15 - 24'

M 1:500

Luftbild

ohne Maßstab

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.05.2021 bis 16.08.2021 beteiligt.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.08.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.05.2021 bis 16.08.2021 öffentlich ausgestellt.
- Zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2022 bis 10.10.2022 beteiligt.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.08.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2021 bis 16.08.2021 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Saulgrub hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.02.2023 den Bebauungsplan mit Änderungen gebilligt und die erneute Auslegung beschlossen.
- Die Gemeinde Saulgrub hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Saulgrub

Speer

1. Bürgermeister

(Siegel) Saulgrub, den

(Speer, 1. Bürgermeister)

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

(Siegel) Saulgrub, den

(Speer, 1. Bürgermeister)

ISA Ingenieure
für Städtebau und Architektur

D - 87716 Hehlenberg
Hauptstraße 44
Telefon 0 83 33 - 2 75 98-0
Fax 0 83 33 - 2 75 98-99
E-mail info@isa-hehlenberg.de

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Römerstraße"			
Richter	Änderung	Datum	Name
Thomas Hautmann	Dachneigung	Apr. 2021	Kr.
Bebauungsplan	Redaktionelle Änderungen	Mar. 2022	Kr.
	Dachneigung	Jun. 2023	Kr.
bearbeitet	Datum	Name	Redaktionelle Änderungen
genutzt	Aug. 2020	Na	
geprüft	Aug. 2020	Ru	Ingenieurkoll.
Projektname	Blahtnummer	Maßstab	Maßnahmenlager
BP181	- 1 -	1:500	

8/2018 v. 8.4/2018

Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Begründung

Stand: Juni 2023

Auftraggeber:

Thomas Hautmann
Holztransporte
Alte Römerstraße 8
82442 Wurmansau

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 31
82433 Bad Kohlgrub
Telefon: 08845 – 703 8181
E-Mail: info@isa-ingenieure.de

.....

Bernd Naßhan
(Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung, Projektleitung)

Bad Kohlgrub, 12.06.2023

1.	Begründung	4
1.1.	Allgemeines	4
1.1.1.	Verfahren	4
1.1.2.	Erfordernis der Planung	4
1.1.3.	Ziel und Zweck der Planung	4
1.1.4.	Planungsrechtliche Situation, Prägung des Plangebiets durch die Umgebung.....	4
1.1.5.	Städtebauliche Lösung	5
1.1.6.	Belange der Wasserwirtschaft	5
1.1.7.	Flächenbilanz.....	5

1. Begründung

1.1. Allgemeines

Der Gemeinderat Saulgrub hat gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 12 BauGB beschlossen, an der Römerstraße, Flurstück 1220/5, Gemarkung Wurmansau einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Gemäß dem Antrag der Firma Hautmann Thomas Holztransportunternehmen wurde gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an der Römerstraße 82442 Wurmansau Gemeinde Saulgrub beschlossen.

Das Vorhaben dient der Erweiterung des holzverarbeitenden Betriebes der Firma Hautmann. Die festzusetzende Gebietsart ist das Gewerbegebiet GE gemäß §8 BauNVO. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1220/5 auf der Gemarkung Wurmansau.

Das Flurstück 1220/5 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.625 m² (ca. 0,36 ha).

1.1.1. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB im förmlichen Verfahren aufgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Römerstraße“ erfolgt im Parallelverfahren §8 Abs. 3 BauGB.

1.1.2. Erfordernis der Planung

Gemäß §1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 1220/5, Gemarkung Wurmansau hat die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt, um Entwicklungsmöglichkeiten für seinen bestehenden Betrieb zu schaffen. Die Gemeinde Saulgrub stimmt dem Vorhaben zu und beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wurmansau, um dem Bedarf nach gewerblicher Entwicklung gerecht zu werden.

1.1.3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, im Rahmen des festzusetzenden Zulässigkeitsmaßstabs zu schaffen. Daher wird als festzusetzende Gebietsart das Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO gewählt. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Einbindung wird das Gewerbegebiet eingeschränkt. Nutzungen die an dieser Stelle als unverträglich betrachtet werden ausgeschlossen.

1.1.4. Planungsrechtliche Situation, Prägung des Plangebiets durch die Umgebung

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saulgrub ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Unmittelbar angrenzend liegen Verkehrsflächen, die Bundesstraße B23 und die Ortstraße Alte Römerstraße. Östlich und südöstlich grenzt die bestehende Ortslage mit einer Darstellung als Mischgebiet an.

Das künftige Plangebiet liegt aktuell im Außenbereich. Die Lage angrenzend an die Bundesstraße B23 ist mit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung vereinbar. Die geplanten Einrichtungen des Betriebes besitzen keine Empfindlichkeit gegenüber Immissionen die von der Straße ausgehen könnten. Die Erschließung wird durch die bestehende Ortsstraße Alte Römerstraße gesichert.

1.1.5. Städtebauliche Lösung

Der Zulässigkeitsmaßstab im Geltungsbereich des Bebauungsplans richtet sich nach Art und Maß der für die Zwecke des Betriebes notwendigen Bebauung. Vorgesehen ist die Errichtung einer Maschinen- und Lagerhalle, sowie notwendige Wende-, Rangier- und Lagerflächen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird bzgl. des Versiegelungsgrades des Grundstücks für das Gewerbegebiet GE als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,30 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Lagerflächen und Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Damit soll eine nach den Betriebsabläufen erforderliche Nutzung des Geländes ermöglicht werden. Wasserdurchlässig befestigte Flächen werden zu 50% auf die Berechnung der GRZ angerechnet, um einen Anreiz zur Verminderung der Versiegelung zu geben.

Für eine ortbildgerechte Bauweise wird die Wandhöhe auf 7 m beschränkt. Eine Anpassung der geplanten Dachneigung an ortsübliche Bauweisen von mindestens 15° bis maximal 24° dient der Einbindung in die Umgebung. Zur Wahrung der ortsgerechten Bauweise gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Gemeinde Saulgrub auch im Gewerbegebiet. Die Beschränkung der Höhe von Stützmauern und die Ausführung von Böschungen gemäß den Schnitten der Vorhabenplanung dienen der Einbindung des Vorhabens in die Umgebung.

1.1.6. Belange der Wasserwirtschaft

Zur Feststellung der Möglichkeiten der Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Bodengutachten angefertigt. Nach dem Ergebnis des Bodengutachtens war eine Versickerung weder breitflächig über die belebte Bodenzone noch durch ein Mulden-Rigolensystem möglich. Dieser Befund wurde durch einen Versickerungsversuch bestätigt. Nachdem auch nach Tagen keine nennenswerte Absenkung in der Versuchsgrube festgestellt werden konnte, ist eine oberflächennahe Versickerung auf dem Grundstück nicht durchführbar.

Nach Prüfung wurde festgestellt, dass keine erreichbare Ableitungsmöglichkeit für Oberflächenwasser besteht. Der einzig erreichbare Kanal ist ein Mischwasserkanal in der Straße „Alte Römerstraße“. Damit sind auch keine Möglichkeiten für eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer gegeben.

Als Alternative verbleibt dann nur eine ausreichend dimensionierte Schachtversickerung. Detailliertere Aussagen dazu finden sich im Entwässerungskonzept, welches Bestandteil dieser Begründung wird. Mit Bescheid vom 22.12.2022 wurde das Oberflächenentwässerungskonzept in der am 28.05.2022 beantragten Form durch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen Abteilung Wasserrecht genehmigt. Damit wurde die Einleiterlaubnis von Niederschlagswasser in das Grundwasser erteilt.

1.1.7. Flächenbilanz

Geltungsbereich ca.	3.625 m ²
Davon:	
Grünflächen ca.	284 m ²
Gewerbegebiet ca.	3.341 m ²
Davon überbaubare Grundstücksfläche	875 m ²