

Satzung

Die Gemeinde Saulgrub erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1027/11 (Teilfläche), 1062/1, 1066, 1066/2 und 1066/3, Gemarkung Saulgrub, Gemeinde Saulgrub. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in Teil A (Planzeichnung) im Maßstab 1 : 1.000.

Teil B: Festsetzungen

B1. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Zimmerei und Erweiterung des bestehenden Betriebs 'Zimmerei Freisl GmbH'"
Zulässig sind die Nutzung als Holzbaubetrieb, Zimmerei und Schreinerei mit zugehörigen Büro- und Sozialräumen sowie die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen, Zufahrten und betrieblichen Bewegungsflächen.
Betriebsleiterwohnungen sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**
 - Im Geltungsbereich wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die darin zulässige Grundfläche (GR) sowie die zulässige Wandhöhe (WH).
Füllschema der Nutzungsschablonen:

SO-1 GR max. 725 m² WH 5,9 m DN 3-20°	Art der baulichen Nutzung / Wandhöhe, z.B. 10,75 m max. Grundfläche, z.B. 1.355 m² / Dachneigung
SO-2 GR max. 400 m² WH 5,7 m DN 3-20°	
SO-3 GR max. 1.355 m² WH 10,75 m DN 3-20°	
SO-4 GR max. 120 m² WH -	
- Inhalt der Nutzungsschablone:**
 - SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit Bezeichnung der Teilfläche i.S. B. 2.7.
WH ≤ 10,75 m zulässige Wandhöhe (z.B. 10,75 m), gemessen ab jeweiligem Höhenbezugspunkt = jeweilige Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen an der jeweiligen traufseitigen Außenwand.
Zulässig sind Dachneigungen zwischen 3° und 20° [Altgrad].
Die maximale Grundfläche beträgt im SO-1: 725 m², im SO-2: 400 m², im SO-3: 1.355 m².
Die in der jeweiligen Nutzungsschablone angegebenen Werte gelten als Obergrenzen.
 - 2.2. Betriebliche Verkehrsflächen und Zufahrten sowie Lagerflächen sind als befestigte Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen gem. B.2.6. bis zu einer Fläche von insgesamt max. 5.525 m² zulässig.
 - 2.3.1. Im SO-1, SO-2 und SO-3 zulässig sind auch unmittelbar an den Hauptbaukörper anschließende und/oder sich im Bereich der Dachtraufe befindende Hochregallager sowie dem Hauptbaukörper untergeordnete Nebenanlagen.
 - 2.3.2. Im SO-4 sind keine Bauwerke zulässig, außer freistehende Hochregallager mit offenen Fassaden bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 120 m².
 - 2.4. Werden Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarmodule) vorgesehen, sind sie in klarer rechteckiger Form auszugestalten und in die Dachflächen zu integrieren.
 - 2.5. Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.
 - 2.6. Baugrenze
 - 2.7. Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
- Verkehrsflächen**
 - 3.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 3.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 3.3. Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Grünordnung**
 - 4.1. Vorhandene Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Jegliche Ablagerungen, Abgrabungen, Baustelleneinrichtungen oder sonstige Veränderungen sind mind. im Bereich der Kronentraufe unzulässig. Näheres bestimmen die DIN 18920, RAS-LP 4, "ZTV Baumpflege" und ZTV-StB03, die für die Sicherung des Erhaltungszustandes heranzuziehen sind. Dies gilt nicht für Maßnahmen im Rahmen der Gewässerpflege.
 - 4.2. Auf den Grundstücken dürfen nur heimische Bäume und Gehölze gem. B.4.4. angepflanzt werden. Für Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18915 und 18916 maßgeblich.
 - 4.3. Gehölz, zu pflanzen, gem. Artenliste B.4.4.
Nicht angewachsene oder abgestorbene Pflanzen müssen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode mit derselben Pflanzenart in der festgesetzten Größe neu gepflanzt werden.
 - 4.4. Artenliste:
Bäume, Mindestpflanzqualität (B.=) Hochstamm, 4 mal verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm bzw. (Str.=) verpflanzter Strauch, Höhe 100-150 cm

<i>Acer pseudoplatanus</i> (B)	Berg-Ahorn	<i>Salix elaeagnos</i> (B)	Lavendel-Weide
<i>Alnus incana</i> (B)	Grau-Erle	<i>Salix purpurea</i> (Str)	Purpur-Weide
<i>Salix daphnoides</i> (Str)	Reif-Weide	<i>Sorbus aucuparia</i> (B)	Eberesche

 sowie standortgerechte, heimische, gleichwertige Arten
 Näheres zu Einfriedungen vgl. unter B2.3.
 - 4.5. private Grünfläche
 - 4.7. zulässige Änderung der Geländeoberfläche; mit Angabe der Höhe über NN; Äquidistanz 0,2 m; z.B. 812 m üNN; Beschriftung hangaufwärts ausgerichtet
 - 4.8. Bereich zur Anordnung von Volumen zum Retentionsausgleich für festgesetztes Überschwemmungsgebiet (mind. 83 m³; dargestellte Fläche: rd. 600 m²)
 - 4.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
:= Ausgleichfläche i.S. Anwendung des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (StmB 2021); vgl. dazu Kap. 2.4.2. der Begründung
- Sonstige Festsetzungen durch Text und Planzeichen**
 - 5.1. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze erfolgt gem B2.3. bzw. - soweit nicht anwendbar - gem. GaStellV.
 - 5.2. Die Befestigung von offenen Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie betrieblichen Lager- und Verkehrsflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
 - 5.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 5.4. Maßzahlen [m], z.B. 2 m

- Schallschutz
- 5.1. Im Sondergebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente $L_{EK, gem.}$ DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK, tags}$ (6-22 Uhr)	$L_{EK, nachts}$ (22-6 Uhr)
7.361 m²	65 dB(A)/m²	50 dB(A)/m²
- 5.2. Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 15, für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu erfolgen.

B2. Hinweise durch Planzeichen und Text

- Bestand: Flurnummer, Grenzpunkt, Grundstücksgrenzen, nicht festgestellte Grundstücksgrenzen
- 2.1. bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer / Nebengebäude
- 2.2. mögliche Positionierung der geplanten Produktionshalle (dargestellte Abmessungen: 30 x 45 m)
- Soweit diese Satzung nichts anderes festsetzt, regelt die weitere Gestaltung die "Ortsgestaltungssatzung" der Gemeinde Saulgrub in der jeweils gültigen Fassung.
- bestehende Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN; Äquidistanz 0,2 m; z.B. 812 m üNN; Beschriftung hangaufwärts ausgerichtet
- vorhandenes Gewässer (Ammer) (Darstellung abgegrenzt anhand des Luftbildes vom 05.09.2018)
- nachrichtliche Übernahme: Hochwassergefahrenfläche (HQ 100) und festgesetztes Überschwemmungsgebiet (IÜG/LfU 2024 | Amtsblatt für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen 27/2019 vom 22.08.2019)
- 7.1. nachrichtliche Übernahme: amtlich biotopkartierte Flächen (mit Angabe der Teilfläche):
- (A8332-0210-001), "Ammerauwald südöstlich der Mayersäge, westlich von Altenau"
- (A8332-0214-001), "Östlicher Randbereich eines größeren Streuwiesenkomplexes südlich der Mayersäge, westlich von Altenau"
- (A8331-0084-001), "Streuweisenkomplex südlich der Mayersäge, westlich von Altenau"
Füllschema der Kenndatenschemata:

8332-0210	Biotopnummer
001 1986	Teilflächennummer / Erfassungsjahr
- 7.2. i.S.d. Art. 23 BayNatSchG als biotopwürdig anzusehende Flächen (Nachkartierung 09/2019; mit Angabe der erfassten Teilfläche (vgl. Umweltbericht))
- Hinweise Schallschutz
- 8.1. Der Nachweis nach B.5.5. ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- 8.2. Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- 8.3. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_d den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
- 8.4. Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Saulgrub eingesehen werden.
- Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschiebungsrisiko sichern muß. Vom jeweiligen Bauherrn ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob gegen Grundwassereintritte in Kellerräume Vorkehrungen zu treffen sind.
Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser sind betroffene Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte, in ausreichendem Maße über der Geländeoberkante zu erstellen.
Ist zu erwarten, daß bei Bauarbeiten eine Wassererhaltung stattfindend sein muß, ist vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
10. Gesammeltes Niederschlagswasser ist (gem. vorhandener ingenieurgeologischer Untersuchungen) vorrangig in den Vorfluter Ammer einzuleiten bzw. ansonsten auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen und das im Rahmen des Bebauungsplans erarbeitete Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (IB Kokai, 06.09.2022) zu berücksichtigen.
11. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so sind deren Ausmaße umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzungen zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.
12. Hinweis Denkmalschutz:
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
13. Ordnungswidrigkeiten
Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplans zur Gestaltung oder Grünordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
Mit Geldbuße bis zu 10.000 Euro kann belegt werden, wer der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Saulgrub hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

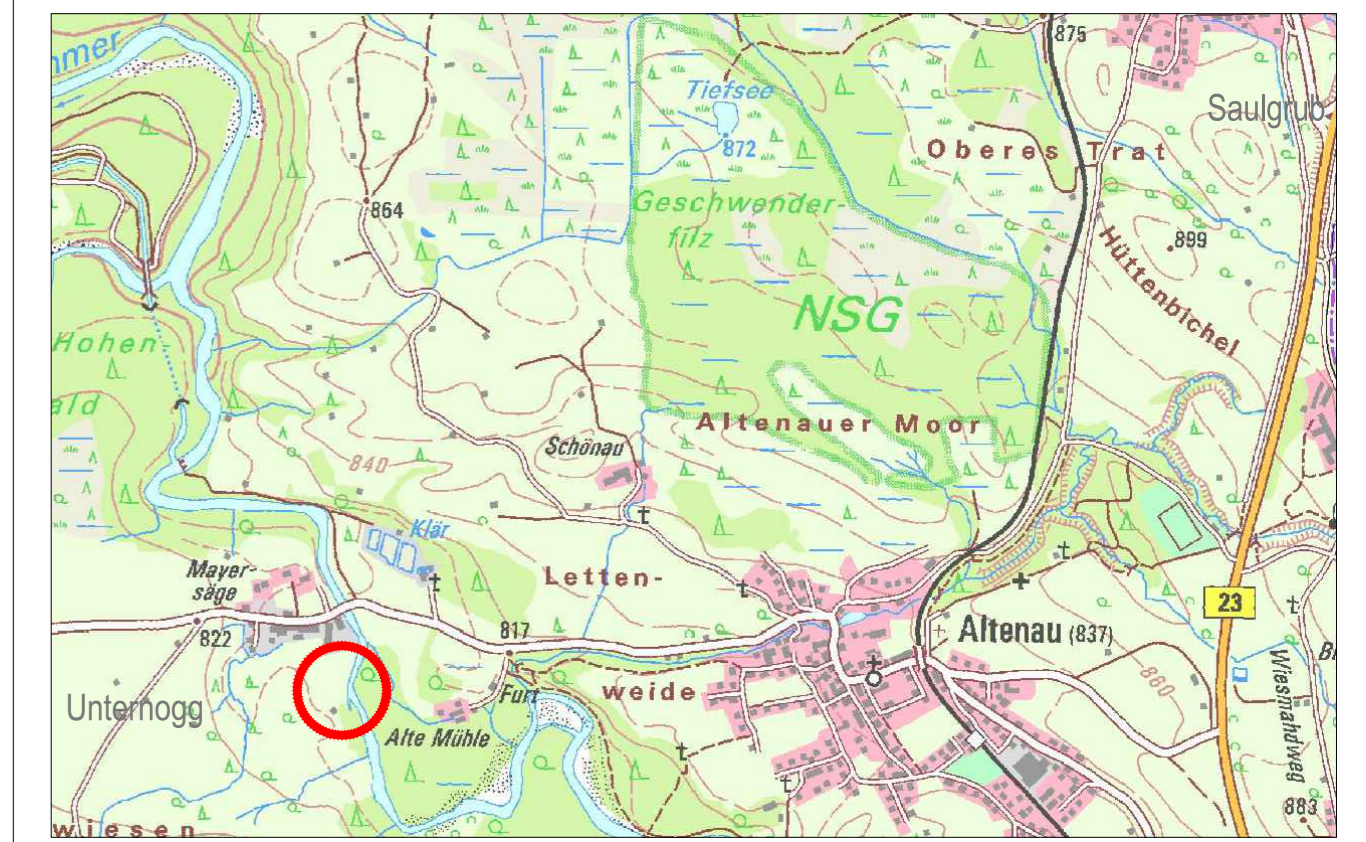
Saulgrub, den _____

.....
Rupert Speer
Erster Bürgermeister
(Siegel)

Saulgrub, den _____

.....
Rupert Speer
Erster Bürgermeister
(Siegel)

Gemeinde Saulgrub
- Ortsteil Altenau -
Landkreis Garmisch-Partenkirchen



Entwurf Bebauungsplan "Sondergebiet Zimmerei Freisl GmbH"

Datum: 06.05.2024-3 Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 m

Entwurfsverfasser:

sigmetum | peter schneider

zotzenmühlstrasse 27
82449 Uffing am Staffelsee
(Hilfsbüro)

84100
tel 08702 9003012
mobil 0176 23876353
email info@sigmetum.de

hüttenkofen 51
niederbachbach
tel 08702 9003012
mobil 0176 23876353
email info@sigmetum.de

büro für architektur städtebau landschaft und gestaltung
dipl. ing. stadtplaner und landschaftsarchitekt byak
fachjournalist dflv