

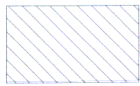
Die Gemeinde Saulgrub erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches, Art. 81 der Bayrischen Bauordnung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern den Bebauungsplan für den Bereich "Am Anger" im Ortsteil Saulgrub, Gemarkung Saulgrub als Satzung

B E B A U U N G S P L A N
" A M A N G E R "

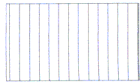
Festsetzung durch Planzeichen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Anger" ersetzt komplett den Bebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2000.

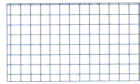
Planzeichen



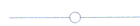
bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



bestehende Gewerbegebäude



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze

504

Flurstück Nr. (Bestand)

520,60qm

ca. Grundstücksgrößen



Maßangaben in Meter

sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der Baulichen Nutzung



Mischgebiet



allgemeine Wohngebiete



Gewerbegebiete



Fläche für Abwasserbeseitigungsanlagen

Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
0,20	Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,5	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
TH	Traufhöhe (z.B. TH=5,0)
FH	Firsthöhe (z.B. FH=8,0)
DN	Dachneigung (z.B. DN 18° - 25°)

Bauweise, - linien, - grenzen

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
SD	Satteldach zulässig



Baugrenze

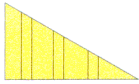


Firstrichtung des Hauptkörpers

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Sichtdreiecksflächen



öffentliche Parkflächen



Gehweg

Hauptversorgungs- und Haupt- abwasserleitungen



unterirdisch

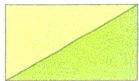


zu entfernende Leitungen

Grünflächen und Bepflanzung



sonstige Grünfläche



öffentliche Grünflächen/private Grünflächen



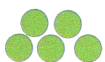
Großbäume Wuchsklasse 1



Kleinbäume Wuchsklasse 2



Solitär-Sträucher



heimische Sträucher, 3-reihig

Satzung für das Gewerbegebiet (GE)

Festsetzung durch Text

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Anger" ersetzt komplett den Bebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2000.

1.0. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt als Gewerbegebiet (GE).
- 1.2. Für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber wird pro Grundstück 1 Wohnung mit einer Wohnfläche von max. 150 qm zugelassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Die Größe der Gewerbenutzfläche muß größer als die Wohnfläche sein. Diese ist in den jeweiligen Gewerbebetrieb als zusammengebaute, gestalterische Einheit zu integrieren.
- 1.3. Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4. Tankstellen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig

2.0. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragene Geschoßzahl, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- 2.2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen in Sinne von § 17 BauNVO: Die zulässige GRZ kann nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.
- 2.3. Die Wandhöhe der Gebäude beträgt maximal 5,00 m, die Firsthöhe 8,00m. Pultdächer und Flachdächer sind nicht zulässig.

Für die Definition der Wandhöhe wird auf Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 verwiesen.

3.0. Bauweise

- 3.1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
- 3.2. Die gewerblichen Hallengebäude dürfen 35 m Länge nicht überschreiten.

4.0. Garagen und Nebengebäude

- 4.1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

- 4.2. Von der Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und Nebengebäude durch einen mindestens 5,00 m breiten Grünstreifen zu trennen (auf FINr. 596/20 3,0 m). Der Grünstreifen ist vom Grundstückseigentümer nach Vorgaben des Bebauungsplanes anzulegen. Max. 20% des Grünstreifens dürfen als Stellplatzfläche genutzt werden.
- 4.3. Die Außengestaltung der Garagen und Nebengebäude muß auf die Hauptgebäude abgestimmt sein.

5.0. Gestaltung der Gebäude

- 5.1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 25° zulässig. Eine, der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Firstrichtungen ist einzuhalten.
- 5.2. Der Dachüberstand muß an allen Seiten der Gebäude mindestens 0,80 m betragen.
- 5.3. Die Höhenlage der Gebäude (EG-Fertigfußbodenhöhe) ist im Bebauungsplan festgelegt.
- 5.4. Die Höhenlage der Erschließungsstraße (Straßenachse) ist im Bebauungsplan festgelegt.
- 5.5. Bei der Außengestaltung sind nur glatt verputzte oder Holzverschalte Außenwände in gedämpfter Farbgebung zulässig. Die Außenwandflächen, auch der Gewerbeeinheit, sind durch eine ausreichende Anzahl von Fenstern zu gliedern.

Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachziegeln bzw. naturroten Betonpfannen zu erfolgen.
- 5.6. Die Giebelbreite der Gebäude darf 20,00 m nicht überschreiten.
- 5.7. Desweiteren ist die Ortsgestaltungssatzung zu beachten.

6.0. Werbeanlagen

- 6.1. Werbeanlagen sollen nicht freistehen, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.
- 6.2. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,00 m über dem Erdgeschoß-Fußboden angebracht sein.
- 6.3. Sie dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 6.4. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung der Gebäude ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.
- 6.5. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

7.0. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzzäune aus naturfarbenen Latten, maximal 1,00 m hoch und ohne Sockel, zulässig.
Soweit betrieblich oder versicherungstechnisch erforderlich sind die Zäune bis 2,00 m Höhe zulässig und können aus Maschendraht bestehen.

8.0. Lagerplätze

- 8.1. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Ausnahmen sind möglich, wenn Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes bzw. des GAA bestehen.

- 8.2. Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern, dicht einzupflanzen.
- 8.3. Die Höhe der Ablagerungen darf 5,00 m nicht überschreiten.
- 8.4. Schrott- und Abfalllagerung ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur in Lagerhallen zulässig.

9.0. Festsetzungen der Grünordnung

- 9.1. Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind, mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.
Die Baugrundstücke sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch einen Pflanzstreifen von mind. 1,00 m Breite pro Grundstücksseite zu gliedern.
- 9.2. Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern.

Ein- und Ausfahrten dürfen nicht breiter als 7,00 m sein. Sind an Ein- und Ausfahrtstellen Bäume vorgesehen, so muß für diese ein anderer Standort daneben gefunden werden.
- 9.3. Feuerwehruzufahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.
- 9.4. Grossflächige und ungegliederte Fassadenbereiche sind durch Fassadenbegrünungen zu gestalten. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.
- 9.5. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn im Bauantrag einzutragen.
- 9.6. Auf den Freiflächen sind Pflanzen aus Ziff. 9.8 der Festsetzungen zu pflanzen.

Bestehende Feldgehölze, Böschungen und Raine sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- 9.7. Der am Ost- und Nordrand des Gewerbegebietes geplante Grüngürtel mit 10,0 m Breite ist als Ausgleichsfläche im Sinne von § 8a Abs. 1 NatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auszuweisen.

9.8. Die Bäume und Sträucher sind aus folgenden Arten auszuwählen:

Bäume Hochstamm: Höhe ca. 3,00 m

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Eiche (*Quercus robur*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Solitärpflanzen 3 x vorkultiviert mit Ballen: Mindestgröße 2,00 m

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Eiche (*Quercus robur*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Sträucher 2 x vorkultiviert ohne Ballen: Mindestgröße 1,00 m bis 1,25 m

Hasel (*Corylus avellane*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Schlehdorn (*Prunus spinosa*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

10.0. Immissionsschutz

10.1 Zum Schutz der außerhalb der Gewerbegebiete liegenden Baugebiete bzw. Immissionsorte gelten folgende Immissionswirksamen flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP):

	IFSP tags/dB(A)/m ²	IFSP nachts/dB(A)/m ²
Teilgebiet GE-West	60	45
Teilgebiet GE-Ost	60	48

10.2 Zum Schutz innerhalb der GE liegender schutzbedürftiger Räume (z.B. Wohnungen von Betriebsleiter, Büros) sind die Anforderungen der TA-Lärm zu beachten.

Hinweis:

Die Anwendung der Summenwirkung von Geräuschen kann ggf. für einen Betrieb bedeuten, dass die im Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerte (IRW) evtl. um bis zu 5 dB(A) reduziert werden müssen.

10.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, die im starken Maße luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung gemäß § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen. Desweiteren sind auch Betriebe, die keiner Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutz bedürfen, aber deren Hauptzweck die Verarbeitung oder Anwendung von Lösemitteln oder lösemittelhaltigen Stoffen ist, nicht zulässig.

10.4 Vom Betrieb der Bahnlinie Murnau - Oberammergau können sich Lärmbeeinträchtigungen durch sekundären Luftschall sowie Erschütterungen ergeben.

Zur Feststellung des Ausmaßes dieser Immissionen bedarf es im Bereich bis 50m Abstand von der Schiene der Einschaltung eines qualifizierten Gutachters.

Bei der Bauausführung sind geeignete Maßnahmen zu treffen, wenn Richt- und Anhaltswerte nach den einschlägigen Normen überschritten werden.

Sowohl die Erstellung des Gutachtens als auch die erforderlichen Maßnahmen erfolgen auf Kosten des Bauherrn.

10.5 Betriebe die sich in den Gewerbegebieten ansiedeln wollen, müssen den schalltechnischen Nachweis -vorzugsweise von einer anerkannten Messstelle nach § 26 BImSchG -erbringen, dass sie nach unter Berücksichtigung des Fahrverkehrs die IAnt an Gebäuden und Bauflächen außerhalb der Gewerbegebiete und die IRW bzw. evtl. reduzierten IRW (IRW red.) innerhalb der Gewerbegebiete einhalten.

- 11.0. **Oberflächenwasser**
- 11.1. Die Beseitigung von Regenwasser und Oberflächenwasser (z.B. von Dach- und Straßenflächen) hat soweit möglich durch Versickerung zu erfolgen.
- 11.2. Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und nur auf Flächen die stark verschmutzt werden z.B. Waschplätze zu beschränken.
- 12.0. **Versorgungsleitungen**
- 12.1. Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.
- 13.0. **Weitere Festsetzungen**
- 13.1. Im südwestlichen Bereich überschneiden sich der Bebauungsplan "Am Anger" und der Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufsmarkt". In dem sich überschneidenden Bereich wird der Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufsmarkt" aufgehoben.

Satzung für das allgemeine Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)

Festsetzung durch Text

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Anger" ersetzt komplett den Bebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2000.

- 1.0. **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1. Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 4 und 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet festgesetzt.
- 1.2. Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind generell Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 2.0. **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
zulässige GRZ: 0,20
- 2.2. Die zulässige GRZ kann nach § 19 Abs. 4 Satz 3 (BauNVO) mit Verkehrsflächen (Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen) um bis zu 120% überschritten werden.
- 2.3. Mindestgröße der Baugrundstücke: 500 qm
- 3.0. **Garagen**
- 3.1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig
- 3.2. Stauraum: siehe Ortsgestaltung
- 3.3. An der Grundstücksgrenze sind Garagen nur bei einer beidseitigen Grenzbebauung zulässig. Die Garagen sind profiligleich zu errichten und einheitlich zu gestalten.

3.4. Vordächer: siehe Ortsgestaltungssatzung

4.0. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

4.1. Höhenlage EG FFB: max. 35 cm über dem Mittel des geplanten Straßenniveaus, in Straßenachse im Bereich des Baugrundstückes gemessen.

4.2. Die grösste Wandhöhe an der Traufseite (Wandhöhe im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO) darf nicht mehr als 6,60m betragen. Als Fußpunkt der Wand gilt die FFB-Höhe im EG, 4.1.

4.3. Kniestockhöhe: siehe Ortsgestaltungssatzung

5.0. Äußerliche Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1. Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

5.2. Maximale Hauslänge (Traufseite): 14,00 m
Maximale Hausbreite (Giebelseite): 12,00 m

5.3. Die Traufseite muß um mindestens 10% länger sein als die Giebelseite.

5.4. Dachgestaltung: siehe Ortsgestaltungssatzung

5.5. Vordächer: siehe Ortsgestaltungssatzung

5.6. Material für Dachdeckung: siehe Ortsgestaltungssatzung

5.7. Zulässige Dachneigung: 20 - 25 Grad

6.0. Fassadengestaltung

siehe Ortsgestaltungssatzung

7.0. Freiflächengestaltung und Einfriedungen

siehe Ortsgestaltungssatzung

8.0. Grünordnung

8.1. Die freien Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Es dürfen nur heimische Laub- und Nadelhölzer gepflanzt werden.

9.0. Schutzzonen - Sichtdreiecke

- 9.1. Innerhalb der Sichtdreiecke (Planzeichen-Nr. 5.2.) ist eine Bebauung unzulässig. Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen dort eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

10.0. Abstandsflächenrecht

- 10.1. Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.

11.0. Inkrafttreten

- 11.1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Saulgrub, den 12. JUNI 2009

Gemeinde Saulgrub:

(Speer, 1. Bürgermeister)



Weitere Hinweise

- 1.0. Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen entstehen können, sind von den künftigen Anwohnern zu dulden.
- 2.0. Für das gesamte Gemeindegebiet besteht eine Ortsgestaltungssatzung. Auf die weiteren Festsetzungen wird verwiesen.
- 3.0. Die Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen müssen nach Maßgabe des § 22 schädliche Umwelteinwirkungen vermeiden. Zur Beurteilung der Schädlichkeit von Lärmeinwirkungen können die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm neben anderen Erkenntnisquellen herangezogen werden. In Fortsetzung der Verwaltungspraxis seit 1968 ist als Nachtzeit die Zeit zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr zu betrachten, es sei denn, das Umfeld der Anlage ist durch einen früheren Beginn der Tagesbetriebsamkeit so geprägt, dass Nachtruhe nicht mehr gegeben ist.

Verfahrensvermerke

1. Änderung des Bebauungsplanes Saulgrub - "Am Anger"

NR.	VERFAHRENSSCHRITT	DATUM	
		AM/VOM	BIS
1.0.	Änderungsbeschluss	20.03.08	
2.0.	Ortsübliche Bekanntmachung	29.05.08	24.06.08
3.0.	Beteiligung der Öffentlichkeit	21.01.09	23.02.09
4.0.	Behördenbeteiligung	21.01.09	23.02.09
5.0.	Öffentliche Auslegung	21.01.09	23.02.09
6.0.	Satzungsbeschluss	26.03.09	
7.0.	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	13.04.2009	

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS ZU JEDERMANNNS EINSICHT BEREITGEHALTEN. ÜBER DEN INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT ERTEILT.

AUF DIE RECHTSFOLGEN DER PARAGRAPHEN 44, 214 UND 215 BAUGB WURDE HINGEWIESEN.

Gemeinde Saulgrub

Saulgrub, den 13.04.2009

1. Bürgermeister



Siegel