

GEMEINDE SAULGRUB

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN

"AM ANGER"

TEXTTEIL

Schongau, den Geändert Endfassung vom **27.05.2015** 21.01.2016 18.05.2016

Städtebaulicher Teil ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER

Architektur und Stadtplanung Weinstraße 7 86956 Schongau

Tel.: 08861/200116 Fax: 08861/200419

mail: info@architekturbuero-hoerner.de



Die Gemeinde Saulgrub erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 und des §§ 13a Baugesetzbuch –BAUGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBI. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung vom 28.08.1998 (,GVBI. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.Juli 2012 (GVBI. S. 366) folgende 3. Änderung und Erweiterung des **Bebauungsplans "Am Anger"** als Satzung.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Anger " ersetzt komplett den Bebauungsplan in der Bekanntmachung vom 28.12.2000.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner, Weinstraße 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 08.06.2016, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Erweiterungsgebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Saulgrub mit folgenden Flurnummern:

Fl.Nr. 536/18, Teilfläche Fl.Nr. 536/5, 596/20.

Der Planteil der 3. Änderung ersetzt den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die nicht geänderten Festsetzungen bleiben rechtswirksam.

§ 2

Festsetzungen für das Gewerbegebiet

- 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

- 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.
 Im GE 2 sind keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber zulässig.
- 1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Tankstellen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

2. 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 eingetragen Zahlen gelten als Obergrenzen in Sinne von § 17 BauNVO: Die zulässige GRZ kann nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.
- Die Wandhöhe der Gebäude beträgt im östlichen Erweiterungsbereich (GE 1) maximal 5,00 m im südlichen Erweiterungsbereich (GE 2) 6,50 m, die Firsthöhe beträgt im östlichen Erweiterungsbereich (GE 1) 8,00 m und im südlichen Erweiterungsbereich (GE 2) 9,50 m. Pultdächer und Flachdächer sind nicht zulässig.

Für die Definition der Wandhöhe wird auf Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO in der Fassung vom 14.08.2008 verwiesen.

3. Bauweise

- 3.1 Im Bebauungsplangebieten gilt im Bereich GE 1 offene und im Bereich GE 2 abweichende Bauweise.
- 3.2 Im GE 1 dürfen die gewerblichen Hallengebäude 35 m Länge nicht überschreiten, im GE 2 sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände gem. Art. 6 BayBo sind einzuhalten.

4. 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 der Teilfläche der Fl. Nr. 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. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Im GE 1 sind für sämtliche Gebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° 25°, im GE 2 ist eine Dachneigung von 15° 32° zulässig. Eine im Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten. Im GE 2 ist außermittiger First zulässig.
- 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 Des Weiteren ist die Ortsgestaltungssatzung zu beachten.

6. 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. 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. 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. 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 Feuerwehrzufahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.
- 9.4 Großflächige und ungegliederte Fassadenbereiche sind durch Fassadenbegrünungen gestalten. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.
- 9.5 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind 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 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. Immissionsschutz

10.1 Rechtswirksamer Teil

10.1.1 Zum Schutz der <u>außerhalb</u> der Gewerbegebiete liegenden Baugebiete bzw. Immissionsorte gelten folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP):

	IFSP tags/db (A)/m²	IFSP nachts/db (A)/m²	
Teilgebiet GE-West	60	45	
Teilgebiet GE-Ost	60	48	

10.1.2 Zum Schutz <u>innerhalb</u> 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.

- 10.1.3 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. Des Weiteren 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.
- 10.1.4 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 50 m Abstand von der Schiene der Einschaltung eines qualifizierten Gutachters.

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

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

10.1.5 Betriebe die sich in den Gewerbegebieten ansiedeln wollen, müssen den schalltechnischen Nachweis -vorzugsweise von einer anerkannten Messstelle nach § 26 BlmSchG -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.

10.2 Erweiterungsbereich GE 1 (GE_NEU-OST) und GE 2 (GE_NEU-SÜD)

10.2.1 Zulässig sind Vorhaben auf den Teilflächen GE_Neu_Ost und GE_Neu_Süd, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Kontigentfläche m²	L _{EK, tagsüber}	L _{EK, nachts} dB(A)
GE_Neu_Ost	≈ 1900 m²	60	48
GE_Neu_Süd	≈ 2375 m²	60	48

Die obigen Teilflächen sind dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.

- 10.2.2 Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (15079_bpl,gew, gu01_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 08.01.2016 zu entnehmen.
- 10.2.3 Der Umgriff der Teilflächen GE_Neu_Ost und GE_Neu_Süd ist dem Planteil des Bebauungsplanes oder dem Lageplan 01 der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung (15079_bp/_gew_ gu01_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 08.01.2016 zu entnehmen.
- 10.2.4 Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

11. Oberflächenwasser

- 11.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Niederwasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENOG teilweise auf dem Baugrundstück zu versickern bzw. mit gedrosseltem Überlauf in den angrenzenden Vorfluter abzuleiten.
 - Der Versickerungsanlage ist eine ausreichende Vorreinigung im Sinne vorgenannter Vorschriften vorzuschalten.
- 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. Versorgungsleitungen

12.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

§ 3

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

1. 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. 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 gm

3. 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 profilgleich zu errichten und einheitlich zu gestalten.
- 3.4 Vordächer: siehe Ortsgestaltungssatzung

4. 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 6,60 m betragen. Als Fußpunkt der Wand gilt die FFB-Höhe im EG, 4.1.
- 4.3 Kniestockhöhe: siehe Ortsgestaltungssatzung

5. 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. Fassadengestaltung

siehe Ortsgestaltungssatzung

7. Freiflächengestaltung und Einfriedungen

siehe Ortsgestaltungssatzung

8. Grünordnung

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

9. Schutzzonen – Sichtdreiecke

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

10. Abstandsflächenrecht

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

§ 4

Weitere Hinweise

- 1. Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen entstehen können, sind von den künftigen Anwohnern zu dulden.
- Für das gesamte Gemeindegebiet besteht eine Ortsgestaltungssatzung.
 Auf die weiteren Festsetzungen wird verwiesen.
- 3. 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.
- 4. Auf die hydraulische Bemessung zur Oberflächenentwässerung sowie das Oberflächenentwässerungskonzept des IB Christl Consult vom 17.12.2015 wird hingewiesen und ist bei der Entwässerungsplanung zu beachten.

- 5. Auf die erschütterungstechnische Untersuchung (15079_ers_ gu01_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 08.01.2016 wird hingewiesen.
- 6. Auf die schalltechnischen Untersuchungen (15079_bpl_gew_gu01_v1 und 15079_bpl_str_sch_gu01) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 08.01.2016 wird hingewiesen.
- 7. Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.
- 8. Vor Baubeginn muss die wasserrechtliche Erlaubnis vorliegen.

Gemeinde Saulgrub,

7 3. DEZ. 2016

Rupert Speer

Erster Bürgermeister