

GEMEINDE SAULGRUB

4. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan „AM ANGER“

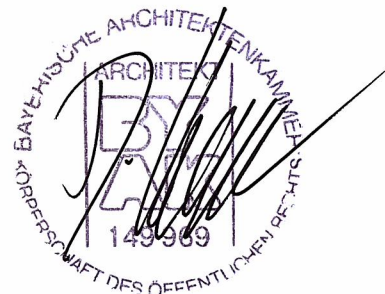
BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Endfertigung

18.12.2019
11.03.2020

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



1. Planungsanlass

Am 06.11.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Saulgrub die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Anger“ beschlossen.

Grund hierfür war die Beantragung von Ausnahmen des Grundstückseigentümers zum Neubau der Gewerbehalle bezüglich Länge, Höhe, Fassaden- und Dachgestaltung. Dadurch wurde die Bebauungsplanänderung notwendig.

Da es sich um eine einfache Bebauungsplanänderung handelt wird das Verfahren nach dem § 13 BauGB durchgeführt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saulgrub ist die betreffende Fläche als Gewerbegebiet eingetragen.

2.2 Geltendes Planungsrecht

Gemäß der derzeit rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes „Am Anger“ ist die Realisierung des geplanten Neubaus durch die festgesetzten Wand- und Firsthöhen, Gebäudelänge und der Außengestaltung nicht möglich. Daher ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

2.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere. Bodendenkmäler sind ebenfalls in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.

Eine Sichtbeziehung zur Ortsmitte ist nicht gegeben.

2.5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, Artenschutz

Im geplanten Änderungsbereich sind nach dem Naturschutzrecht und in der näheren Umgebung keine Schutzgebiete vorhanden.

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und geplante bauliche Maßnahmen der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Fl.Nr. 596/108 der Gemarkung Saulgrub mit einer Flächengröße von ca. 3.150 m².

Die Änderungen wurden notwendig, da der Eigentümer Ausnahmen aufgrund des Neubaus einer Gewerbehalle bezüglich Länge, Höhe, Fassaden- und Dachgestaltung beantragt hat.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Anger" bleiben rechtswirksam.

3.2 Erschließung

Die Abwässer werden über die Pumpstation Saulgrub der Kläranlage der Gemeinde Bad Kohlgrub zugeführt.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Garmisch-Partenkirchen (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Änderungsgebiet befindet sich in Privatbesitz.

3.4 Boden / Wasser / Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser für Toiletten, Waschmaschinen und Gartenbewässerung genutzt wird.

3.5 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

3.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt oder kartiert.

Es wird jedoch darauf hingewiesen wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Saulgrub, den 13.03.2020



Rupert Speer
1. Bürgermeister