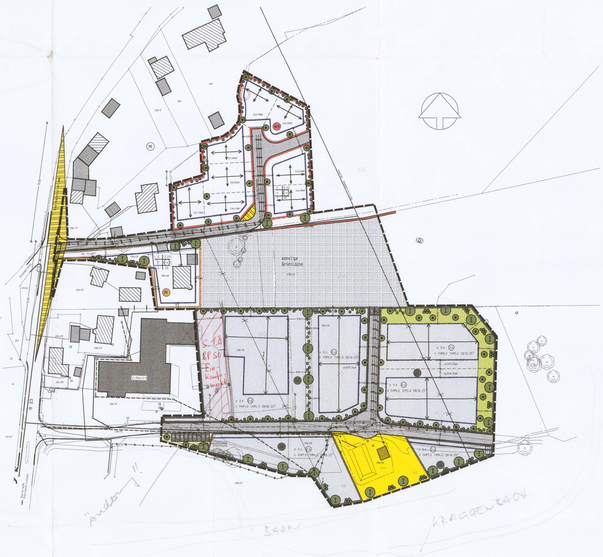
Die Gemeinde Saulgrub erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches, Art. 91 der Bayrischen Bauordnung und Art. 23 der Gemeindeordung für den Freistaat Bayern den Bebauungsplan für den Bereich "Am Anger" im Ortsteil Saulgrub, Gemarkung Saulgrub als Satzung

B E B A U U N G S P L A N

" A M A N G E R "



Festlegung durch Planzeichen

Planzeichen

- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Gewerbegebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- 5/4 Flurstück Nr. (Bestand)
- 520.40qm ca. Grundstücksgrößen
- 4.00 Maßangaben in Meter

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Art der Baulichen Nutzung

- MD Mischgebiet
- WA allgemeine Wohngebiete
- GE 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=8,0)
- FH Firsthöhe (z.B. FH=5,0)
- 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
- ST öffentliche Parkflächen
- Gehweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 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)

Festlegung durch Text

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Das Baugand 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 zusammengehaute, 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 Vergnügungsstätten 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 eingetragen 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 auf Flkr. 596/75 nur 4,50 m, auf Flkr. 596/20 5,00 m bzw. 4,50 m. Pultdächer und Flachdächer sind nicht zulässig.

Für die Definition der Wandhöhe wird auf Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO 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 Flkr. 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 Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf höchstens 0,50 m über dem Mittel des angrenzenden Straßenniveaus , im Straßenachse im Bereich des Baugrundstückes liegen.

5.4. Bei der Außengestaltung sind nur glatt verputzte oder holzverschalte Außenwände in geädmgltem 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.

5.5. Die Giebelbreite der Gebäude darf 20,00 m nicht überschreiten.

5.6. 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, quiflaende 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 Anlagen 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 Abfallilagerung 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 Baulichten 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 Ausfahrtsteilen Bäume vorgesehen, so muß für diese ein anderer Standort daneben gefunden werden.

9.3. Feuerwehrzufahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasengittersteine 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 Zifl. 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 ,) 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 avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehdorn (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

10.0. Immissionsschutz

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen werden als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel folgende Werte festgesetzt:

tagsüber L_{WA}'' =60 dB(A) pro qm
nachts L_{WA}'' =45 dB(A) pro qm
nachts L_{WA}'' =48 dB(A) pro qm für die beiden an der Ostgrenze des Gebietes liegenden Gewerbeflächen.

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 Tagesarbeitszeitmehr so geprägt, daß Nachtruhe nicht mehr gegeben ist; die Zeit nach 6.00 Uhr ist dann als Ruhezeit zu beurteilen.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA}'' nicht überschreiten.

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 Löschmitteln oder lösemittelhaltigen Stoffen ist, nicht zulässig.

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. Wäschplätze 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.

Saulgrub, den 28.12.2000

Gemeinde Saulgrub

(Mangold, erster Bürgermeister)

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

Festlegung durch Text

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Das Baugand 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) überschritten werden. Verkehrsflächen können 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 großflächig zu errichten und einheitlich zu gestalten.

3.4. Garagen mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 qm sind mit einer Abstandsfläche ab 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig, wenn eine Wandhöhe von max. 3,00 m im Mittel und einer Länge bis zu 8,00 m an der, der Grundstücksgrenze zugewandten Seite nicht überschritten wird.

3.5. 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. Grünordung

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 Sichtdreicke (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 28.12.2000

Gemeinde Saulgrub

(Mangold, erster Bürgermeister)

Weitere Hinweise

1.0. 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 Richt- und Anhaltswerte nach den einschlägigen Normen überschritten werden.

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

2.0. Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen entstehen können, sind von den künftigen Anwohnern zu dulden.

3.0. Für das gesamte Gemeindegebiet besteht eine Ortsgestaltungssatzung. Auf die weiteren Festsetzungen wird verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

NR.	VERFAHRENSSCHRITT	§ BAUGB	DATUM AM/VOM	BIS
1.0.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	§ 2 ABS. 1	15.07.99	
2.0.	VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG	§ 3 ABS. 1	06.03.00	20.04.00
3.0.	OFFENTLICHE AUSLEGUNG	§ 3 ABS. 2	13.11.00	13.12.00
3.1.	WIEDERHOLUNG OFFENTLICHE AUSLEGUNG	§ 3 ABS. 3	-	-
3.2.	WIEDERHOLUNG OFFENTLICHE AUSLEGUNG	§ 3 ABS. 3	-	-
4.0.	SATZUNGSBESCHLUSS	§ 10	21.12.00	
5.0.	ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG	§ 10 ABS. 3	28.12.00	

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

AUF DIE RECHTSFOLGEN DER PARAGRAPHEN 44, 2 %4 UND 215 BAUGB WURDE HINGEWIESEN.

Saulgrub, den 28.12.2000

Gemeinde Saulgrub
1. Bürgermeister

6.0.	GENEHMIGUNGSVERMERKE

Index	Art der Änderung	Datum	Zeichen

CHRISTL & SEELER
- CONSULTING GMBH -
Tel08370/97448-FAX 08370/97449
BLENDERWEG 11
87487 WIGGENSBACH

BEBAUUNGSPLAN

Plan-Nr.: 1

	Datum	Name
bearbeitet	Nov. 99	Eisele
gezeichnet	Nov. 99	Schö
Projekt-Nr.	99/58	

Saulgrub
Landkreis
Garmisch-Partenkirchen

Bebauungsplan

Maßstab: 1:1000

Bauherr:

Entwurfsverfasser:
CHRISTL & SEELER
CONSULTING GMBH
TECHNISCHE BÜRO FÜR BAUWESEN
BLENDERWEG 11
87487 WIGGENSBACH

h/s = 800.0 / 1595.0 (1.20m²)

ALLPLAN FT