

**Begründung  
zum Bebauungsplan „Am Kirchfeld“  
Gemeinde Saulgrub**

---

Planfassung v. 03.07.2003

1. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan entspricht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans.

2. **Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebietes**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha.

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Saulgrub.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Entfernung zum Ortszentrum (Rathaus) beträgt ca. 200 m.

Die Eingriffsregelung ist in diesem Fall nicht anzuwenden, weil es sich um einen nach § 34 bebaubaren Innenbereich handelt.

**Erschließung**

3.1 *Verkehrsflächen*

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen sowie eine zusätzliche Stichstraße von ca. 30 m Länge.

Die neue Verkehrsfläche soll für den Fahrverkehr und Fußgängerverkehr eine gemeinsame Fläche bilden.

Entlang der vorhandenen Straßen, ist eine 5 m breite Fläche als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

3.2. *Wasserversorgung*

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das gemeindliche Netz.

3.3. *Abwasserbeseitigung*

Das Abwasser wird in den bereits vorhandenen gemeindlichen Kanal, eingeleitet.

3.4. *Energieversorgung*

Die Stromversorgung wird durch die Isar-Amperwerke sichergestellt. Die Hausanschlüsse werden verkabelt.

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die Erdgas Südbayern ausgeführt.

3. **Wesentliche Festsetzungen durch Text und Zeichnung**

4.1. *Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise*

Die neugebildeten Bauparzellen sollen möglichst an einheimische Interessenten veräußert werden.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind aus den in dörflichen Randbereichen üblichen Gebäudeabmessungen entwickelt und lassen je Gebäude 2 bis 3 Wohneinheiten zu.

#### 4.2. Ausrichtung der Gebäude (Firstrichtung)

Um einen möglichst geschlossenen Eindruck der neuen Siedlungseinheit zu vermitteln, wurden die Längsseiten der Gebäude im wesentlichen parallel zur vorhandenen Straße bzw. am südlichen Baugrundstück parallel zum bestehenden Nachbargebäude ausgerichtet.

#### 4.3. Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 551 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>. Die Geschossflächenzahl wurde auf 0,40 festgesetzt.

#### 4.4. Garagen

Die übliche Stauraumtiefe von 5 m vor Garagen ist generell einzuhalten.

### 4. Statistische Angaben zum Plangebiet

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 3.479 m <sup>2</sup>
Bruttowohnbauland	ca. 3.024 m <sup>2</sup> 100 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 200 m <sup>2</sup> 9,3 %
zu erwartende Wohngebäude:	4 Gebäude
zu erwartende Einwohnerzahl (EW)	ca. 25
Brutto-Einwohnerdichte	25/0,3024 = 82,37 EW/ha

### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Die betroffenen Grundstücke sind im Privatbesitz eines Eigentümers, welcher ein Grundstück bereits an einen weiteren Privat-Eigentümer veräußert hat. Eine Umlegung nach den Vorschriften des BauBG dürfte nicht erforderlich sein.

### 6. Überschlägige Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplans

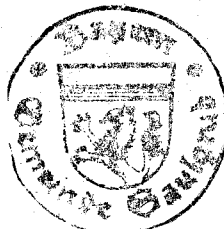
a)	Grunderwerb	ca.	15.000,-- €
b)	Straßenbau	ca.	30.000,-- €
c)	Wasserversorgung	ca.	5.000,-- €
d)	Kanalisation	ca.	25.000,-- €
e)	Sonstiges	ca.	5.000,-- €

Aufgestellt:

Bad Kohlgrub, 03.07.2003

Dipl.-Ing. Architekt Otto Fussenegger  
Sonnenstr. 12  
82433 Bad Kohlgrub

Saulgrub, den... - 3. JULI 2003



*[Signature]*  
Gemeinde Saulgrub

*[Signature]*  
Maingold, 1. Bürgermeister