

PROJEKT
NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS
"AM KIRCHFELD"
82442 SAULGRUB

PLANUNG
ARCHITEKT
DIPL.-ING. OTTO FUSSENEGGER
SONNENSTR. 12
82433 BAD KOHLGRUB



ZEICHNUNG
BEBAUUNGSPLAN

MASZSTAB
1 : 1.000

DATUM
28.07.2003
geändert 19.12.03

GEZEICHNET
FU

GEPRÜFT

BLATT-GR.









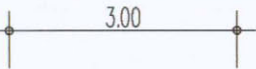
84,1/29,7

BLATT-NR.





1

ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANZEICHNUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- | | | |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1.1 |  | Grenze des Geltungsbereiches |
| 1.2 |  | Baugrenze |
| 1.3 | E | Einzelhäuser |
| 1.4 | II | 2 Vollgeschosse zulässig |
| 1.5 | 0 | Offene Bauweise |
| 1.6 |  | Firstrichtung von Hauptgebäuden |
| 1.7 |  | Verkehrsfläche |
| 1.8 |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 1.9 |  | Pflanzstreifen bzw. nicht überbaubare Fläche |
| 1.10 |  | Zu pflanzender Baum |
| 1.11 |  | Mit Leitungsrecht für Entwässerungskanal zu belastende Fläche |
| 1.12 |  | Massangabe in Meter |

2. FÜR DIE HINWEISE

- | | | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 2.1 |  | bestehende Haupt- und Nebengebäude |
| 2.2 |  | bestehende Grundstücksgrenzen |
| 2.3 |  | vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen |
| 2.4 | z.B. 480 | Flurstücksnummer |
| 2.5 |  | vorgeschlagene Gebäude |
| 2.6 | Auch bei ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Emissionen unvermeidbar (Gerüche, Staub, Lärm). Die neuen Anwohner haben dies zu dulden. | |
| 2.7 | Beim Zutage kommen von Bodendenkmälern besteht Meldepflicht nach Art. 8 DschG. | |
| 2.8 | Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. | |
| 2.9 | Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das LRA zu benachrichtigen. (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG) | |

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind generell Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die höchst zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,20.
Die höchst zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,40
- 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 eines Baugrundstücks: 500 m²
- 2.4 Geschosszahl: Maximal 2 Vollgeschosse
- 2.5 Max. Außenwandhöhe – gemessen von EG-Fussboden (FFB) bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut – 6,50 m.
- 2.6 Terrassen und nicht untergeordnete Balkone sind auch außerhalb der Baugrenzen gestattet.

3. Garagen

- 3.1 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, außer im Bereich Pflanzstreifen (1.9)
- 3.2 Zwischen Fahrbahnrand und Garage ist grundsätzlich ein Stauraum von 5,00 m Tiefe einzuhalten.
- 3.3 An der Grundstücksgrenze sind Garagen nur bei einer beidseitigen Grenzbebauung zulässig.
Die Garagen sind profilgleich zu errichten und einheitlich zu gestalten.
Garagen sind mit einem Satteldach gleicher Neigung wie das Hauptgebäude zu errichten.
Garagen mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 m² 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 bis zu 8,00 m an der, der Grundstücksgrenze zugewandten Seite nicht überschritten wird.

4. Gestaltung

- 4.1 Zulässige Dachneigung 22 – 25°
- 4.2 Max. Hausgröße 11 x 14 m. Die Traufseite muß um mindestens 20 % länger sein als die Giebelseite.

- 4.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 4.4 Die Gebäude sind in ruhiger Putzstruktur zu verputzen. Aussenverkleidungen sind nur in Holz zulässig.
- 4.5 Für Dachflächen über 50 m², welche kupfer– zink– oder bleigedeckt sind, muss beim LRA Ga.Pa. eine Genehmigung beantragt werden.

5. Einfriedungen

- 5.1 Längs der Straße sind nur sockellose, senkrechte Hanichelzäune, max. 80–100 cm hoch zulässig. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Zäune anzubringen, um die Flächen vor freilaufenden Hunden zu schützen.

6. Grünordnung / Bepflanzung

- 6.1 Innerhalb des mit Planzeichen 1.9 festgesetzten Pflanzstreifens sind in verstärktem Maß heimische Laub– und Obstbäume und heimische Sträucher zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Bäume stellen die Mindestanzahl und den in etwa einzuhaltenden Standort dar.
- 6.2 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park– und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine, etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen.

7. Abstandsflächenrecht

- 7.1 Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO sind einzuhalten.

8. Grundstücksteilung

- 8.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedürfen Grundstücksteilungen (§ 19 Abs. 2 BauGB) zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde Saulgrub. Dies gilt nicht für die in § 19 Abs. 4 BauGB aufgeführten Fälle.

9. Immissionsschutz

- 9.1 Durch den geplanten Neubau der Umgehungsstraße in östlicher Nachbarschaft können Lärmbeeinträchtigungen durch sekundären Luftschall auftreten sowohl während der Bauphase sowie nach Fertigstellung Fenster von Schlaf– und Kinderzimmern an den Ostfassaden der Gebäude A, B und C sind mit einer Schalldämmung nach DIN VDI 2719 bzw. DIN 4109 auszustatten. Der Beurteilungspegel für den Tag liegt bei ca. 55 dB(A).

10. Hinweis

- 10.1 Im übrigen gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Saulgrub.



1. Die Gemeinde hat am 30.01.2003 die Neuaufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 15.05.2003 – 20.06.2003 durchgeführt.
3. Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.10.2003 bis einschließlich 01.12.2003 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit sind am 22.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.12.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Saulgrub, den 19.12.2003



Gemeinde Saulgrub

Ch. Kugel
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde hat den Satzungsbeschluß am 22.12.2003 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 1 bis 4 BauGB und §§ 214, 215 BauGB wurde hingewiesen.

Saulgrub, den 23.12.2003



Gemeinde Saulgrub

Ch. Kugel
1. Bürgermeister