

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# GEMEINDE SAULGRUB

## BEBAUUNGSPLAN AMMERGAUER STRASSE SÜD

Saulgrub, den 02.06.2022  
geändert am 11.05.2023, 07.03.2024, 02.05.2024 (red.)

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1.000  
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken
- Teil B - Textlichen Festsetzungen**
- Teil C - Begründung
- Teil D - Umweltbericht

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000  
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken
- Teil B - Textlichen Festsetzungen**
- Teil C - Begründung
- Teil D - Umweltbericht

## **B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Als Maß der baulichen Nutzung gilt der in der Planzeichnung angegebene Wert für die Grundfläche als Höchstgrenze.
- (3) Diese festgesetzte Grundfläche darf für Flächen von Balkonen und Terrassen um 35% überschritten werden.
- (4) Die festgesetzte Grundfläche darf für Flächen für Balkone und Terrassen gem. § 1 Zif. (3) sowie für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,45.  
Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, die wasserdurchlässig ausgeführt sind, werden nur zu 50 % auf die Grundfläche angerechnet.  
Die als private Zufahrt festgesetzte Fläche wird nicht auf die Grundfläche angerechnet.
- (5) Der angegebene Wert für die Wandhöhe und (gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) gilt als Höchstgrenze.
- (6) Die maximal zulässig festgesetzte Höhe Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf bis zu maximal 15 cm überschritten werden. Sie muss mindestens 25 cm über angrenzendem Gelände liegen.
- (7) Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.
- (8) Je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- (9) Über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinaus gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Saulgrub in der jeweils gültigen Fassung.

### **§ 2 Abgrabungen und Auffüllungen**

- (1) Abgrabungen und Auffüllungen sind nur zur Einbindung der Baukörper in das natürliche Gelände bis zu 50 cm zulässig.

- (2) Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite entlang des Kraggenaubaches dürfen keine höhenmäßigen Geländeänderungen vorgenommen und keine baulichen oder sonstigen Anlagen oder Befestigungen erstellt werden. Auch die Lagerung von Materialien jeglicher Art wie Kompost oder Abfall ist unzulässig.

### **§ 3 Bauliche Gestaltung**

- (1) Baukörper sind in rechteckiger Grundform zulässig, wobei die Gebäudelänge mindestens ein Fünftel länger sein muss, als die Gebäudebreite.
- (2) Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 24° zulässig. Der First muss mittig über der Gebäudelängsrichtung verlaufen. Dachüberstände müssen mindestens 0,8 m betragen. Die Errichtung von Zwerchgiebeln ist zulässig.
- (3) Als Dachdeckung sind naturrote, rotbraune oder braune Dachziegel zulässig.
- (4) Solaranlagen auf geneigten Dächern sind als einfache, klare Flächen auszubilden (keine Abtreppungen oder „ausgebissene“ Formen um Kamine o.ä. und entlang von Dachgraten), keine Mischung von verschiedenen Systemen und Fabrikaten auf einer Dachfläche. Auf geneigten Dächern sind ausschließlich integrierte und dachparallele Anlagen zulässig. Eine Aufständigung von Solaranlagen auf geneigten Dächern ist unzulässig.
- (5) Für Fassaden sind Putz mit hellem Anstrich und naturbelassenem oder naturfarben behandeltes Holz zulässig.
- (6) Bei Gebäuden über 3,0 m Wandhöhe ist eine Gliederung der Restflächen in Form einer Holzverkleidung an Trauf und Giebelseite vorzunehmen.
- (7) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m gemessen von der Geländeoberkante zulässig. Maschendrahtzäune sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn sie mit einer heimischen Hecke hinterpflanzt sind. Einfriedungen aus geschlossenen Elementen wie Beton, Mauerwerk, Holz, Blech, Kunststein, Kunststoff, Faserzement oder Schilfrohmatten und Stacheldraht sind nicht zulässig. Der Abstand zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante muss mindestens 15 cm betragen.

### **§ 4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**

- (1) Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (2) Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- (3) Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m anzulegen, der nicht eingefriedet werden darf.

- (4) Garagen und Carports dürfen eine Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- (5) Stellplätze und sonstige befestigte Flächen mit einer Größe von mehr als 50 qm sind durch Baumanpflanzungen, Pflasterzeilen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.
- (6) Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig

## **§ 5 Grünordnung**

- (1) Die festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen, Garagen oder Stellplätze und Nebenanlagen sind nicht zulässig. Die Flächen sind locker mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je Grundstück sind mind. 2 Bäume und 8 frei wachsende Sträucher zu pflanzen.
- (2) Arten und Mindestpflanzgrößen:  
Bäume H 3xv, StU 14-16  
Sträucher Str. 2xv, H 60-100  
Es sind für die festgesetzten Bäume ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (siehe Empfehlungsliste in den Hinweisen)
- (3) Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

## **§ 6 Eingriffsregelung**

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleichsbedarf von 1.758 Wertpunkten erforderlich. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Ökotoptflächen des Landkreises Garmisch-Partenkirchen. Eine Vereinbarung über die Abbuchung aus einem Flächenpool ist mit dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu treffen.

## **§ 7 Niederschlagswasserbeseitigung**

- (1) Zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers ist für die Bauvorhaben eine förmliche wasserrechtliche Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beantragen. Konzeption und Dimensionierung der Rückhalte- und Einleitbauwerke haben auf Grundlage des Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung der Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, Eching a. Ammersee, vom 28.04.2023, zu erfolgen.

## **B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT**

### **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. 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.

## **Wasserwirtschaft**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

## **Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Die Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser der Blasy + Mader GmbH, Eching a. Ammersee, vom 13.05.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplanes, liegt den Unterlagen bei und kommt zu folgendem Ergebnis:

Der natürlich anstehende Untergrund auf der Untersuchungsfläche wird überwiegend von feinkornreichen Geschiebemergeln gebildet. Diese weisen nach den Laboruntersuchungen Durchlässigkeitsbeiwerte  $k$ , von max.  $5 \cdot 10^{-5}$  m/s auf. Bei  $k$ -Werten von  $< 1 \cdot 10^{-6}$  m/s ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Untergrund nicht möglich. Im östlichen Untersuchungsgebiet (KRB1) wurden zur Tiefe hin anstehenden Kies-Sehluftgemische angetroffen. Diese sind auf Grund der hohen Feinkornanteile ebenfalls überwiegend nur gering wasserdurchlässig. Ab einer Tiefe von rund 4,0 m unter GOK wurden feinkornärmere Kiese erschlossen. Die Siebanalysen ergaben zu den Kiesen einen  $k$ -Wert von  $5,4 \cdot 10^{-5}$  m/s.

Eine Einleitung von Oberflächenwasser ist in den Kiesen über Schächte grundsätzlich möglich. Zur Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen kann ein  $k$ , von  $1,0 \cdot 10^{-5}$  m/s zu Grunde gelegt werden. Die Mächtigkeit und Ausdehnung der Kiese in diesem Bereich ist jedoch nicht bekannt. Möglicherweise handelt es sich aber nur um eine räumlich begrenzte Kieslinse. Daher sollte ein Überlauf vorgesehen werden. Da die Kiese stark schwankende Wasserdurchlässigkeiten aufweisen und auch die Mächtigkeit und Ausdehnung der Kiese nicht bekannt ist, sollte aber an der für die Versickerung geplanten Stelle der Untergrund nochmals überprüft werden (Sickerversuch im Baggerschurf).

Von jedem Bauwerber ist eigenverantwortlich zu überprüfen, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei nach NWFreiV und TRENGW erfolgen kann oder ob eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen beantragt werden muss.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

### **Grundwasser**

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu benachrichtigen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“ Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Es wird empfohlen, Kellerfenster und -eingangstüren wasserdicht und mit Aufkantung wie vor Lichtschächten auszuführen.

### **Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

### **Landwirtschaft**

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes, wie Lärm, Geruch und Staub infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Sie sind ohne Einschränkung zu dulden.

## Empfohlene Gehölzarten

### Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Linde	<i>Tilia cordata, platyphyllos</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

### Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Birke	<i>Betula pendula</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

### Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Holz-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea ('mas')</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>

Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

### Straucharten

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, laevigata</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Gehölze dürfen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, von 01.10. bis zum 28./29.03. beseitigt werden.

## Artenschutz

Zäune sind ohne Sockel auszuführen und ein Durchlass von 15 cm (Abstand Boden – Zaun) ist vorzusehen.

Fensterschächte sind mit insektensicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen.

Glasflächen ab einer Größe von 3 m<sup>2</sup> sind mit geeigneten Maßnahmen vor Vogel-schlag zu sichern (heimische Vogelarten sind gem. § 44 BNatSchG vor Beeinträch-tigungen zu schützen). Geeignete Maßnahmen können Markierungen, die Gliederung mit Sprossen oder die Verwendung von Vogelschutzglas sein.

Die Beleuchtung des Außenbereiches ist insektenfreundlich auszuführen.