

# Bebauungsplan Entwurf IV

SAULGRUB - ALTENAU  
GEWERBEGEBIET - WURMANSAUER STRASSE

MAßSTAB 1:1000

PLANUNGSBÜRO

Jürgen Bader, staatl. gepr. Bautechniker  
Birkenstraße 3  
82386 Huglfing Tel: 08802/9000-0

Planungsbüro Bader



Birkenstraße 3  
82386 Huglfing

Tel. 0 88 02 - 9000 - 0 Fax 0 88 02 - 9000 - 43

DATUM




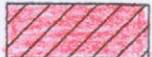


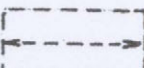

**TERMIN 2 5. April 2001**

## SATZUNG:

DIE GEMEINDE SAULGRUB - ALTENAU ERLÄSST AUFGRUND § 1 BIS 4 SOWIE § 8ff BAUGESETZBUCH (BAUGB), ART. 91 DER BAYER. BAUORDNUNG (BAYBO), ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGS-VERORDNUNG - BAUNVO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

## I HINWEISE ALLGEMEIN

---

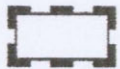
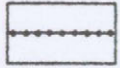
- 1.1  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 1.2  AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 1.3 803/10 FLURSTÜCKSNUMMERN
- 1.4  GEPLANTE BETRIEBSERWEITERUNG
- 1.5  BESTEHENDE GEBÄUDE
- 1.6  BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
- 1.7  BESTEHENDE GEWERBEGEBÄUDE
- 1.8  VORSCHLAG NEUE BAUKÖRPER
- 1.9.  VORSCHLAG VORGESEHENE  
FLÄCHE FÜR VERWALTUNGSGEBÄUDE

## II FESTLEGUNG DURCH PLANZEICHEN

---

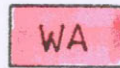
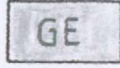


### 1.0 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

---

- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES  
BEBAUUNGSPLANES
- 1.2  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

### 2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---


- 2.1  ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 2.2  GEWERBEGEBIET
- 2.3  MISCHGEBIET
- 2.4  FLÄCHE FÜR VERWALTUNGSGEBÄUDE

### 3.0. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1. **A** GRZ 0,20 FÜR ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
ZULÄSSIGE WANDHÖHE AN DER TALSEITIGEN TRAUFSSEITE  
MAX. 6,60 M VON OK GEL-OK DACHHAUT  
DACHNEIGUNG 20-24° ZULÄSSIG
- 3.2. **B** GRZ 0,20 FÜR MISCHGEBIET (MI)  
ZULÄSSIGER KNIESTOCK BEI 10 M HAUSBREITE 0,4 M,  
ÜBER 10 M HAUSBREITE 0,6 M ZULÄSSIG;  
140 % GRZ-ÜBERSCHREITUNG FÜR VERKEHRSFLÄCHE ZULÄSSIG
- 3.3. **C** MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 0,8 FÜR GEWERBEGBIET (GE)  
FIRMA GAPLAST  
MAX. TRAUFHÖHEN FÜR HALLEN 6,60 M ÜBER OK GEL;  
MAX. TRAUFHÖHE FÜR BEST. VERWALTUNGSGBÄUDE 8,0 M ÜBER OK GEL;  
ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG FÜR HALLE 12-15°;  
ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG FÜR VERWALTUNGSGBÄUDE 35-45!;  
WOHNNUTZUNG FÜR BETRIEBSWOHNUNGEN MAX. 200 QM WOHNFLÄCHE  
25 % GRZ-ÜBERSCHREITUNG FÜR VERKEHRSFLÄCHE ZULÄSSIG
- 3.4. **D** GRZ 0,20 FÜR MISCHGEBIET (MI)  
KNIESTOCK MIND. 1,4 M; MAX. 1,80 M ZULÄSSIG  
DACHNEIGUNG 20-24°  
140 % GRZ-ÜBERSCHREITUNG FÜR VERKEHRSFLÄCHE ZULÄSSIG
- 3.5. **E** GRZ 0,4 FÜR GEWERBEGBIET (GE) FL. NR. 803/6 UND 803/4  
MIND. 50 % DER ZULÄSSIGEN GRZ SIND ALS GEWERBEFLÄCHE ZU NUTZEN; FÜR  
WOHNNUTZUNG 150 QM WOHNFLÄCHE ZULÄSSIG; MAX. 2 VOLLGESCHOSSE MIT  
WANDHÖHE 6,6 M VON OK GEL-OK DACHHAUT;  
150 % GRZ-ÜBERSCHREITUNG FÜR VERKEHRSFLÄCHE ZULÄSSIG
- 3.6. ABSTANDSFLÄCHEN-REGELUNG NACH BAYBO ART. 6 U. ART. 7
- 3.7. SCHALLSCHUTZWERTE FÜR ALLE IM RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH  
DES BEBAUUNGSPLANES BEFINDLICHEN GEBIETE GE, MI, WA VON  
TAGS 60 DBA UND NACHTS 50 DBA ZULÄSSIG NACH DIN 18005.



## 4.0 BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN


4.1.1  BAUGRENZEN FÜR HAUPTGEBÄUDE

4.1.2  BAUGRENZEN FÜR GARAGEN UND ÜBERDACHUNGEN

4.2  FIRSTRICHTUNG

## 5.0 VERKEHRSFLÄCHEN

5.1  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT STRASSENAMEN

5.2  SICHTDREIECKSFLÄCHEN

5.3  PARKFLÄCHEN (BETRIEB)

5.4  WEG/FAHRRECHT

## 6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1  MASSANGABEN IN METER

6.2  ZU PFLANZENDE BÄUME / GEHÖLZE

6.3  BESTAND BÄUME

6.4  TRAFU

6.5  REGENWASSERKANAL

## III. FESTLEGUNG DURCH TEXT

### 1.0. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. DACHGESTALTUNG:  
SATTELDACH UND FLACHGENEIGTE HALLENDÄCHER SOWIE WALM- BZW.  
ZELTDACH FÜR VERWALTUNGSGEBÄUDE IM GEWERBE GEBIET ZULÄSSIG.

1.2. SATTELDÄCHER FÜR WOHN GEBIET (WA) UND MISCH GEBIET (MI)  
ZULÄSSIG.

1.3. GEH- UND FAHRTRECHT  
LT. NOTARIELLER URKUNDE FÜR FL. NR. 803/7 AUF FL. NR. 803 UND  
FÜR FL. NR. 803/10 AUF FL. NR. 803

1.4. DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE BETRÄGT 500 QM.

## IV. HINWEISE

### 4.0. HÖHENENTWICKLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

- 4.1. HÖHENLAGE EG FFB: SIEHE ORTSGESTALTUNGSSATZUNG DER GEMEINDE SAULGRUB
- 4.2. NIEDERSCHLAGSWASSER SIND ALS VERRIESELUNG IN DEN UNTERGRUND ABZULEITEN BZW. IN DEN GEPLANTEN REGENWASSERKANAL ABZUFÜHREN.

### 5.0. ÄUSSERLICHE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 5.1. OFFENE BAUWEISE; HALLEN, BETRIEBSGEBÄUDE UND VERWALTUNGSGEBÄUDE IM BAUGEBIET GE SIND NACH DER ORTSGESTALTUNGSSATZUNG ANZUGLEICHEN
- 5.2. VORDÄCHER: SIEHE ORTSGESTALTUNGSSATZUNG
- 5.3. MATERIAL FÜR DACHDECKUNG: SIEHE ORTSGESTALTUNGSSATZUNG

### 6.0. FASSADENGESTALTUNG

SIEHE ORTSGESTALTUNGSSATZUNG

### 7.0. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND EINFRIEDUNG

SIEHE ORTSGESTALTUNGSSATZUNG

### 8.0. GRÜNORDNUNG

- 8.1. DIE FREIEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN. ES DÜRFEN NUR HEIMISCHE LAUB- UND NADELHÖLZER GEPLANZT WERDEN.
- 8.2. DIE BEREITS BESTEHENDEN GRUNDSTÜCKE SIND SCHON GÄRTNERISCH GESTALTET UND ALS BESTANDSSITUATION ZU SEHEN.

8.3. DER BESTEHENDE BAUMBESTAND IM UMFANGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST NACH DER BAUMSCHUTZBESTIMMUNG DES LKR. GARMISCH-PARTENKIRCHENS ZU HANDHAEBEN

### 9.0 SCHUTZZONEN-SICHTDREIECKE

- 9.1. INNERHALB DER SICHTDREIECKE (PLANZEICHEN NR. 5.2.) IST EINE BEBAUUNG UNZULÄSSIG. ANPFLANZUNGEN UND EINFRIEDUNGEN DÜRFEN DORT EINE HÖHE VON 0,90 M ÜBER FAHRBAHN NICHT ÜBERSCHREITEN.

### 10. HINWEIS AUF RECHTSFOLGEN:

ALLEN BETEILIGTEN GRUNDSTÜCKSBESITZERN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST BEKANNT, DASS SIE LT. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SAULGRUB VOM FEBRUAR 1997 IN EINEM ALS EINGESCHRÄNKTEM GEWERBEGEBIETSBEREICH AUSGEWIESENE FLÄCHE IHRE BEBAUUNG VORGEGENOMMEN HABEN. ETWAIGE NACHTRÄGLICHE RECHTSANSPRÜCHE SIND AUSSGESCHLOSSEN. DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WIRD AUFGRUND DES NEUEN BEBAUUNGSPLANES VON DER GEMEINDE SAULGRUB ENTSPRECHEND GEÄNDERT.



# V. IMMISSIONSSCHUTZ

- 1 SCHALLSCHUTZ - DIE RICHTWERTE FÜR DEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALL-LEISTUNGSPEGEL VON  $L_w$  TAGSÜBER 60 dB/QM  
NACHTS 50 dB/QM  
DÜRFEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN. BETRIEBE UND ANLAGEN, WELCHE DIE IMMISSIONSWERTE ÜBERSCHREITEN SIND UNZULÄSSIG.
- 2 FESTSETZUNGEN FÜR GE, MI, WA SCHALLSCHUTZWERTE FÜR LÄRMBELÄSTIGUNG IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES WURMANSAUER STRASSE
  - 2.1 FESETZUNG FÜR GEWERBEGEBIET LÄRMBELASTUNG NACH DIN 18005 FÜR IMMISSIONEN:  
SCHALLEISTUNGSPEGEL VON  $L_w$  TAGS 60 dBA  
VON  $L_w$  NACHTS 50 dBA  
KURZFRISTIGE ÜBERSCHREITUNGEN VON 5 dBA SIND ZULÄSSIG. DIE IMMISSIONEN AUS VERKEHR UND TRANSPORT SIND IM TOLERANZBEREICH DER O.G. DIN ENTHALTEN
  - 2.2 FESTSETZUNG FÜR LÄRMBELASTUNG IM MISCHGEBIET NACH DIN 18805 FÜR IMMISSIONEN:  
SCHALLEISTUNGSPEGEL VON  $L_w$  TAGS 60 dBA  
VON  $L_w$  NACHTS 50 dBA  
KURZFRISTIGE ÜBERSCHREITUNGEN VON 5 dBA SIND ZULÄSSIG. DIE IMMISSIONEN AUS VERKEHR UND TRANSPORT SIND IM TOLERANZBEREICH DER O.G. DIN ENTHALTEN.
  - 2.3 FESTSETZUNG FÜR LÄRMBELASTUNG IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET NACH DIN 18805 FÜR IMMISSIONEN: SCHALLEISTUNGSPEGEL VON  $L_w$  TAGS 60 dBA  
SCHALLEISTUNGSPEGEL VON  $L_w$  NACHTS 50 dBA  
KURZFRISTIGE ÜBERSCHREITUNGEN VON 5 dBA SIND ZULÄSSIG. DIE TATSÄCHLICHEN IMMISSIONEN ERGEBEN LT. SCHALLGUTACHTEN EINEN BEURTEILUNGSPEGEL DER LAUTESTEN NACHTSTUNDE VON 40 BIS 46 dBA. KURZZEITIGE ÜBERSCHREITUNG DES TOLERANZBEREICHES BEI IMMISSIONEN AUS VERKEHR UND TRANSPORT SIND AUFGRUND DER BESTANDSSITUATION WURMANSAUER STR. ZULÄSSIG.
- 3 ALS BASIS DIENT DAS SCHALLGUTACHTEN DES SCHALLTECHNISCHEN BERATUNGSBÜROS MÜLLER-BBM, ROBERT-KOCH-STR. 11 IN 82152 PLANEGG BEI MÜNCHEN VOM 08.02.2000. SCHALLGUTACHTEN LIEGT DEM BEBAUUNGSPLAN IN KOPIE BEI.
- 4 GRUNDSATZFESTSETZUNG FÜR DEN GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN WURMANSAUER STR. IN ALTENAU:  
DIE DIN 18005 REGELT DIE ORIENTIERUNGSWERTE FÜR ZUMUTBARE LÄRMBELASTUNGEN UM 5 dBA IN ABSTUFUNGEN ZU DEN NÄCHSTEN GEBIETSKATEGORIEN. DIE FESTSETZUNGEN DES UM 5 dBA ERHÖHTEN GRENZWERTES SIND ZULÄSSIG. DIE IMMISSIONEN AUS VERKEHR UND TRANSPORT SIND KURZFRISTIG BELASTUNGEN, DIE SICH AUS DER SUMME ALLER VERKEHRSWEGE (WURMANSAUER STR., BAHNLIENIE) IM GESAMTAUFTRETEN DER LÄRMPEGEL ÜBERLAGERN. AUCH DIE NÄHE DES DORFGEBIETES ALTENAU MIT LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBEN UND GEWERBEBETREIBENDEN ÜBERLAGERN EBENFALLS DEN GESAMTPEGEL DES GELTUNGSBEREICHES.



# V. VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- A) DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 29.10.98 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 09.11.98 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
- B) DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 21.12.1998 HAT IN DER ZEIT VON 12.07.99 BIS 20.08.99 STATTGEFUNDEN.
- C) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM Sept. 2000 WURDE MIT ~~DEM~~ DER ERLÄUTERUNGSBERICHT / BERGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 23.10.2000 BIS 23.11.2000 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
- D) ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 01.07.99 WURDEN DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 BAUGB IN DER ZEIT VOM 08.07.99 BIS 20.08.99 BETEILIGT.
- E) DIE GEMEINDE SAULGRUB HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 26.04.01 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 26.04.01 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

**Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 10.05.2001**

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Amtsstunden im Rathaus Saulgrub, Kohlgruberstr. 2, 82442 Saulgrub zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen der Paragraphen 44, 214 und 215 Baugesetzbuch (BauGB) wurde hingewiesen.

GEMEINDE SAULGRUB, DEN 10. Mai 2001

Gemeinde Saulgrub



MANGOLD,  
1. BÜRGERMEISTER



(GEMEINDEWAPPEN, etc.)