

BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS GEWERBEBEZIEH "WURMANSAUER STRASSE"
IN SAULGRUB - ALTENAU

SATZUNG:
DIE GEMEINDE SAULGRUB - ALTENAU ERLÄSST AUFGRUND § 1 BIS 4 SOWIE § 8ff BAUGESETZBUCH (BAUGB), ART. 91 DER BAYER. BAUORDNUNG (BAUVO), 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 FLURSTÜCKNUMMERN
- 1.4 GEPLANTE BETRIEBSERWEITERUNG
- 1.5 BESTEHENDE GEBÄUDE
- 1.6 BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
- 1.7 BESTEHENDE GEWERBEGERÄUDE
- 1.8 VORSCHLAG NEUE BAUKÖRPER
- 1.9 VORSCHLAG VORGESIEHENE FLÄCHE FÜR VERWALTUNGSGERÄUDE

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 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - 2.2 GE GEWERBEBEZIEH
 - 2.3 MI MISCHGEBIET
 - 2.4 S FLÄCHE FÜR VERWALTUNGSGERÄUDE

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 GRZ 0,20 FÜR ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) ZULÄSSIGE WANDHÖHE AN DER TALSSELBEN TRAUFBREITE MAX. 6,60 M VON OK BEL-OK DACHHAUT DACHNEIGUNG 20-24° ZULÄSSIG
- 3.2 GRZ 0,20 FÜR MISCHGEBIET (MI) ZULÄSSIGER KNIESTOCK BEI 1,0 M HAUSBREITE 0,4 M, ÜBER 1,0 M HAUSBREITE 0,6 M ZULÄSSIG; 1,40 % GRZ-ÜBERSCHREITUNG FÜR VERKEHRSFLÄCHE ZULÄSSIG
- 3.3 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 0,8 FÜR GEWERBEBEZIEH (GE) FIRMA GAPLAST; MAX. TRAUFBREITE FÜR HALLEN 6,60 M ÜBER OK BEL; MAX. TRAUFBREITE FÜR BEST. VERWALTUNGSGERÄUDE 8,0 M ÜBER OK BEL; ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG FÜR HALLE 12-15°; ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG FÜR VERWALTUNGSGERÄUDE 35-45°; WOHNUNGSNUTZUNG FÜR BETRIEBSWOHNRUMEN MAX. 200 QM WOHNFLÄCHE 25 % GRZ-ÜBERSCHREITUNG FÜR VERKEHRSFLÄCHE ZULÄSSIG
- 3.4 GRZ 0,20 FÜR MISCHGEBIET (MI) KNIESTOCK MIND. 1,4 M; MAX. 1,80 M ZULÄSSIG DACHNEIGUNG 20-24°; 1,40 % GRZ-ÜBERSCHREITUNG FÜR VERKEHRSFLÄCHE ZULÄSSIG
- 3.5 GRZ 0,4 FÜR GEWERBEBEZIEH (GE) FL. NR. 803/6 UND 803/4 MIND. 50 % DER ZULÄSSIGEN GRZ SIND ALS GEWERBEFLÄCHE ZU NUTZEN; FÜR WOHNUNGSNUTZUNG 150 QM WOHNFLÄCHE ZULÄSSIG; MAX. 2 VOLLGESCHOSSE MIT WANDHÖHE 6,6 M VON OK BEL-OK DACHHAUT; 150 % GRZ-ÜBERSCHREITUNG FÜR VERKEHRSFLÄCHE ZULÄSSIG
- 3.6 ABSTANDSFLÄCHEN-REGELUNG NACH BAUZO 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.

IV. HINWEISE

4.0 HÖHENENTWICKLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

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

5.0 ÄUSSERLICHE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

6.0 FASSADENGESTALTUNG

SIEHE ORTSGESTALTUNGSSETZUNG

7.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND EINFRIEDUNG

SIEHE ORTSGESTALTUNGSSETZUNG

8.0 GRÜNDORNUNG

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

9.0 SCHUTZZONEN-SICHTDREIECKE

ALLEN BETEILIGTEN GRUNDSTÜCKSBESITZERN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST BEKANT, DASS DIE LT. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SAULGRUB VOM FEBRUAR 1997 IN EINEM ALS EINGESCHRÄNKTES GEWERBEBEZIEH AUSGEWIESENE FLÄCHE IHRE BEBAUUNG VORGENOMMEN HABEN. ETWAIGE NACHTRÄGLICHE RECHTSANSPRÜCHE SIND AUSGESCHLOSSEN. DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WIRD AUFGRUND DES NEUEN BEBAUUNGSPLANES VON DER GEMEINDE SAULGRUB ENTSPRECHEND GEÄNDERT.

10. HINWEIS AUF RECHTSFOLGEN:

ALLEN BETEILIGTEN GRUNDSTÜCKSBESITZERN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST BEKANT, DASS DIE LT. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SAULGRUB VOM FEBRUAR 1997 IN EINEM ALS EINGESCHRÄNKTES GEWERBEBEZIEH AUSGEWIESENE FLÄCHE IHRE BEBAUUNG VORGENOMMEN HABEN. ETWAIGE NACHTRÄGLICHE RECHTSANSPRÜCHE SIND AUSGESCHLOSSEN. DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WIRD AUFGRUND DES NEUEN BEBAUUNGSPLANES VON DER GEMEINDE SAULGRUB ENTSPRECHEND GEÄNDERT.

V. IMMISSIONSSCHUTZ

- 1. SCHALLSCHUTZ - DIE RICHTWERTE FÜR DEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEL VON Lw 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 LÄRMBELASTUNG IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES WURMANSAUER STRASSE
 - 2.1 FESTSETZUNG FÜR GEWERBEBEZIEH LÄRMBELASTUNG NACH DIN 18005 FÜR IMMISSIONEN: SCHALLLEISTUNGSPEL VON LW TAGS 60 DBA VON LW NACHTS 50 DBA
 - 2.2 FESTSETZUNG FÜR LÄRMBELASTUNG IM MISCHGEBIET NACH DIN 18005 FÜR IMMISSIONEN: SCHALLLEISTUNGSPEL VON LW TAGS 60 DBA VON LW NACHTS 50 DBA
 - 2.3 FESTSETZUNG FÜR LÄRMBELASTUNG IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET NACH DIN 18005 FÜR IMMISSIONEN: SCHALLLEISTUNGSPEL VON LW TAGS 60 DBA VON LW NACHTS 50 DBA
- 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., BAHNLINIE) IM GESAMTAUFRETEN DER LÄRMPPEL ÜBERLAGERN, AUCH DIE NÄHE DES DORFBESIEHES ALTENAU MIT LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBEN UND GEWERBEBETRIEBENDEN ÜBERLAGERN EBFENFALLS DEN GESAMTPEL DES GELTUNGSBEREICHES.

V. VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN

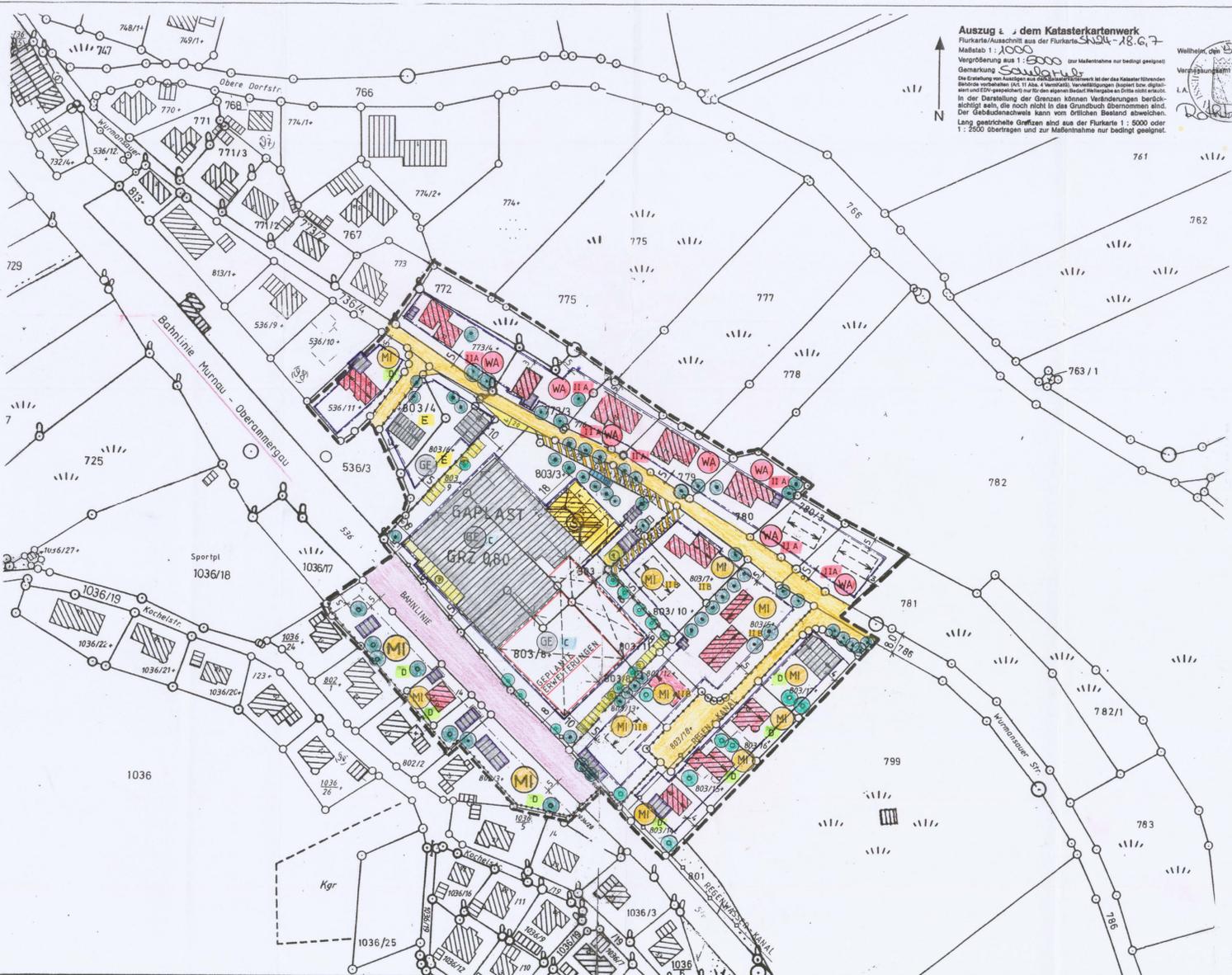
- A) DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 29.10.99 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUS WURDE AM 09.11.99 ÖRTSÜBLICH BEKANTGEMACHT.
- B) DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 21.12.1999 HAT IN DER ZEIT VON 02.01.00 BIS 20.02.00 STATTGEFUNDEN.
- C) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 21.12.1999 WURDE MIT DEM DER ERKLÄRUNGSBERECHTIGTEN BERGGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 23.10.2000 BIS 23.11.2000 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
- D) ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 01.07.99 WURDEN DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.07.99 BIS 20.08.99 BETEILIGT.
- E) DIE GEMEINDE SAULGRUB HAT MIT BESCHLUS 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

MANGOLD
1. BÜRGERMEISTER

(GEMEINDEWAPPEN, etc.)



Auszug s. dem Katasterkartenwerk
Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte SAULGRUB - 18.6.7
Maßstab 1:1000
Vergößerung aus 1:5000
Die Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigen sein, die nach nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

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 TRAFÖ
- 6.5 REGENWASSERKANAL

III. FESTLEGUNG DURCH TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1. DACHGESTALTUNG: SATTELDACH UND FLACHGEBENIGTE HALLENDÄCHER SOWIE WALM- BZW. ZELTDACH FÜR VERWALTUNGSGERÄUDE IM GEWERBEBEZIEH ZULÄSSIG.
- 1.2. SATTELDÄCHER FÜR WOHNGEBIET (WA) UND MISCHGEBIET (MI) ZULÄSSIG.
- 1.3. GEH- UND FAHRTRECHT LT. NOTARIELLE 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.

Bebauungsplan Entwurf IV

SAULGRUB - ALTENAU
GEWERBEBEZIEH - WURMANSAUER STRASSE

MARSTAB 1:1000

PLANUNGSBÜRO Jürgen Bader, Birkenstraße 3, 82386 Huglfing
Tel: 08902/9000-0

DATUM
TERMIN 2.5. April 2001