

**B. ZEICHENERKLÄRUNG
1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 100 qm
Sie kann gem. § 19 (4) BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Terrassen, Balkone und sonstige befestigte Flächen um 100 v.H. überschritten werden.

2.2. maximale Wandhöhe in m, z.B. 6,0 m

3.0. Baugrenzen, Firstrichtung

3.1. Baugrenze
Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2. vorgeschriebene Firstrichtung

4.0. Verkehrsflächen

4.1. private Zufahrt mit Maßangabe

5.0. Maßnahmen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1. Pflanzgebot Bäume nachfolgender Arten, Mindestanforderung H. 3xv, StU 16-18 cm, Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Fraxinus excelsior - Esche, Prunus avium - Kirsche, Quercus robur - Eiche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Sorbus aria - Mehlbeere, Tilia cordata - Linde.

6.0. Sonstige Planzeichen

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes

6.2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen

6.3. Schnittlinie zu festgesetzten Höhenlagen

2. FÜR DIE HINWEISE

1.1. bestehende Grundstücksgrenze
1.2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
2.0. Flurnummer, z.B. 1025/36

3.1. vorgeschlagenes Gebäude

3.2. vorgeschlagener Garagenstandort

4.0. ungefährer Verlauf der Höhenlinien

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Überschreitungen von Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß, z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, bis max. 1,50 m Tiefe, sind gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Balkone sind auch dann zulässig, wenn sie über die gesamte Gebäudefront reichen.

1.2. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

1.3. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,1-fache der Gebäudebreite betragen.

1.4. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.5. Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2.0. Äußere Gestaltung der Gebäude und der Fassade, Dachneigung

2.1. Für die äußere Gestaltung der Gebäude und der Fassade gilt die Ortsgestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung.

2.2. Die Dachneigung beträgt 20-24°.

2.3. Die Errichtung von Zwerchgiebeln ist zulässig.

3.0. Garagen und Stellplätze

3.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Nebenanlagen errichtet werden. Sie dürfen eine maximale Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Offene Stellplätze sowie ihre Zufahrtsflächen sowie die Zufahrtsflächen zu den Garagen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material (Pflaster o.ä.) befestigt werden. Abweichungen für Asphaltdecken für längere Zufahrtswege bedürfen der Zustimmung der Gemeinde. Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit einer Größe von mehr als 50 qm Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern. Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

4.0. Einfriedungen

4.1. Einfriedungen dürfen generell keinen Sockel haben. Zulässig sind nur Holzzäune. Die maximale Höhe darf 1,20 m ab OK Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein.

5.0. Grünordnung

5.1. Hecken
Die Neuanlage von Koniferen- und Thujenhecken ist unzulässig.

5.2. Nachpflanzungen
Die geforderten Neupflanzungen sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen.

5.3. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.

5.4. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

5.5. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

6.0. Schnitte Höhenlage

6.1. Für die Höhenlage der Gebäude gelten die im Plan beigefügten Schnitte.

7.0. Mindestgrundstücksgröße

7.1. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 qm.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1.0. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte gefertigt. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

2.0. Stromversorgung

2.1. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

3.0. Altlasten und Standsicherheit von Gebäuden

3.1. Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Grundstück keine Altlasten bekannt.
3.2. Über die Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.

4.0. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an den Schmutzwasserkanal angeschlossen sein.

5.0. Emissionen

5.1. Von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen können Emissionen (Lärm und Geruch) ausgehen.

6.0. Bodendenkmäler

6.1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

7.0. Regenwasser

7.1. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- und den dazugehörigen technischen Regeln -TRENQW- zu entnehmen.

7.2. Für das erlaubnisfreie Einleiten in ein Oberflächengewässer gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer -TRENQW-.

7.3. Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Privatgrundstück wird in einer Zisterne zurückgehalten und gedrosselt über einen Übergabekontrollschacht in den neu hergestellten Regenwasserkanal eingeleitet und dem Vorfluter zugeführt. Das Volumen der Zisterne richtet sich nach der Größe der Dachfläche und der im Privatgrundstück angeschlossenen befestigten Fläche sowie nach der Art der Regenwassernutzung. Die Herstellung der Zisterne und die Bemessung des Zisternenvolumens erfolgt nach ATV-DVWK A117 (Bemessung von Regenrückhalteanlagen) und ist Sache des Bauherrn.

7.4. Für Dachflächen und Regenwasserableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein. Sofern jedoch über 50 m² Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu beantragen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.09.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2014 bis 30.12.2014 beteiligt.

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.09.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2014 bis 30.12.2014 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Saulgrub hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.01.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.01.2015 als Satzung beschlossen.

Saulgrub, den 26.01.2015

Rupert Speer, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Saulgrub, den 27.01.2015

Rupert Speer, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 29.01.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Saulgrub, den 30.01.2015

Rupert Speer, Erster Bürgermeister

**GEMEINDE SAULGRUB
LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN "IM ARCH"**

**2. ÄNDERUNG
vereinfachtes Änderungsverfahren (§ 13 BauGB)**

Die Gemeinde Saulgrub erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

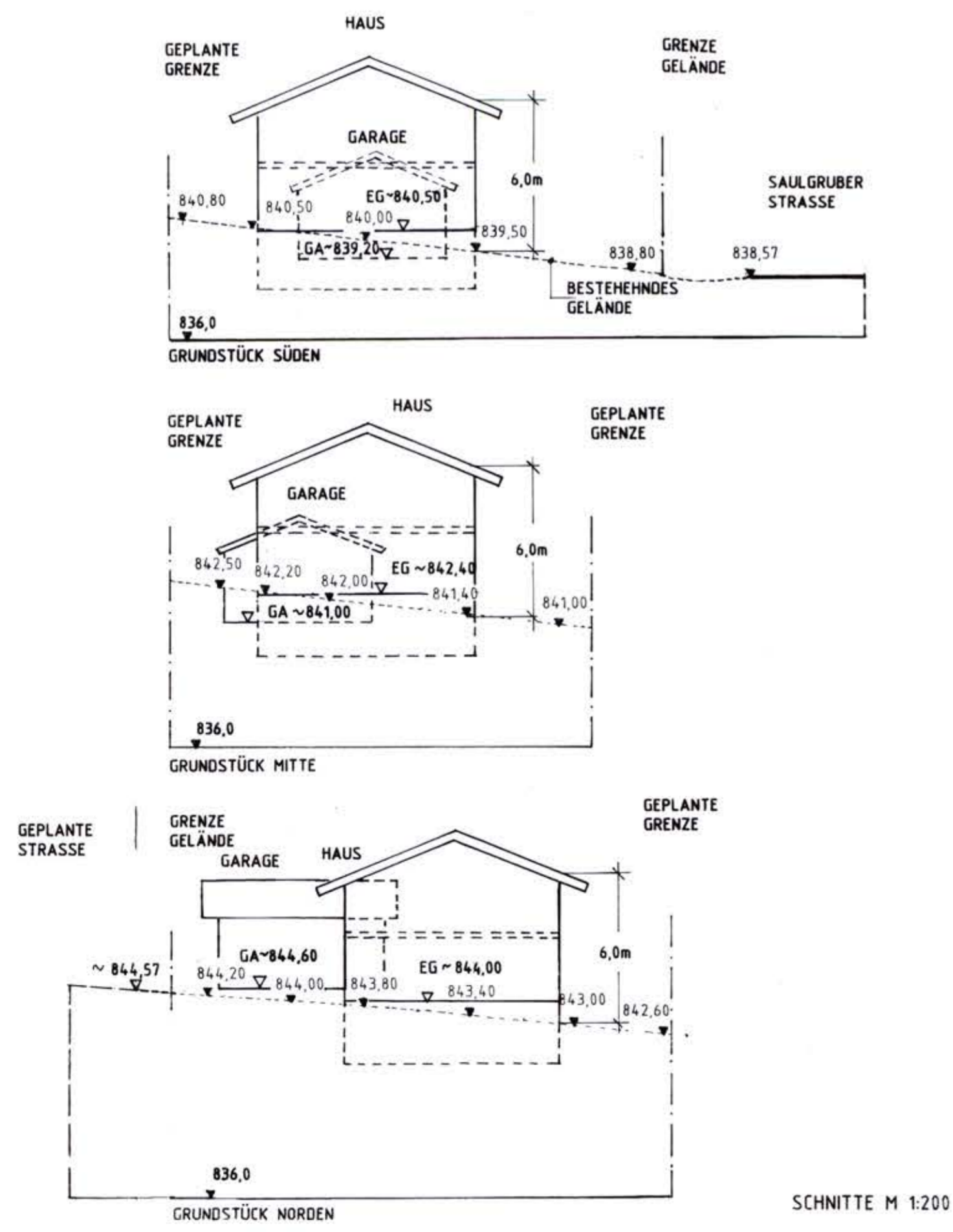
Maßstab = 1 : 1.000 / 1 : 200

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 08.08.2014
Entwurf: 27.08.2014
geändert: 03.09.2014
red. ergänzt: 14.01.2015

Planung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031/381091, Fax 08031/37695
Huber.Planungs-GmbH@t-online.de



SCHNITTE M 1:200