

GEMEINDE SAULGRUB

LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN "IM ARCH"

**3. Änderung und Neufassung
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 und Neufassung als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000 / 1 : 2.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 28.09.2016
geändert: 29.11.2016
redaktionell geändert: 01.02.2017

Planung:

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



B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung



1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO



1.2. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

140

2.1. maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 140 qm
Sie kann gemäß § 19 (4) BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Terrassen, Balkone und sonstige befestigte Flächen um 100 v.H. überschritten werden.

WH=6,0

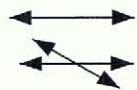
2.2. maximale Wandhöhe in m, z.B. 6,0 m,
gemessen von OK natürlichem Gelände hangunterseitig in der Mitte der Längswand bis OK Schnittpunkt seitliche Wand / Dachhaut

3.0. Baugrenzen, Firstrichtungen



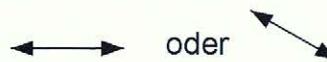
3.1. Baugrenze

Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

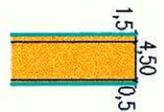


3.2. vorgeschriebene Firstrichtung

3.3. vorgeschriebene Firstrichtung



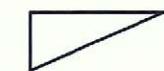
4.0. Verkehrsflächen



4.1. öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Bankett)
mit Straßenbegrenzungslinie und Maßangabe



4.2. öffentlicher Feldweg / Fußweg

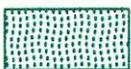


4.3. freizuhaltendes Sichtdreieck ab 0,8 m bis 3,5 m
über OK bestehendem Gelände



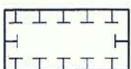
4.4. private Zufahrt

5.0. Grünflächen



5.1. private Grünfläche

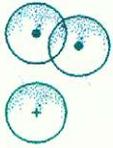
6.0. Maßnahmen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft



6.1. Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 und 8a
BNatSchG: extensive Wiese / Weiden



6.2. zu erhaltendes bestehendes Einzelgeölz



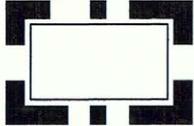
6.3. zu erhaltender Gehölzbestand

6.4. 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.



6.5. Pflanzgebot Obstbaumhochstämme oder Weißdorn

7.0. Sonstige Planzeichen



7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung und
Neufassung des Bebauungsplans



7.2. Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung



7.3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen



7.4. Schnittlinie zu festgesetzten Höhenlagen

2. FÜR DIE HINWEISE



1.0. bestehende Grundstücksgrenze

1025/36



2.0. Flurnummer, z.B. 1025/36

3.1. vorgeschlagenes Gebäude

GA



3.2. vorgeschlagener Garagenstandort

3.3. Hauptgebäude Bestand



3.4. Garage / Carport Bestand

860



4.0. ungefähre 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. Für Terrassen und Balkone ist eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um 25 v.H. zulässig.

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 Zwerchgiebel ist nur im Bereich der Fl.Nr. 1025/28, 1025/27, 1025/26, 1025/29, 1025/40, 1025/36, 1025/39 und 1025/54 wegen der geringeren Grundfläche zulässig.

3.0. Garagen und Stellplätze

3.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Bei den Grundstücken Fl.Nrn. 1025/26, 1025/27, 1025/28, 1025/29, 1025/36, 1025/40 und 1025/54 dürfen Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen und Flächen für Garagen und Nebenanlagen errichtet werden.

Bei den übrigen Flurnummern sind Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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 Fl.Nrn. 1025/29, 1025/36, 1025/40 und 1025/54 gelten die im Anhang zur Begründung beigefügten Schnitte.

7.0. Mindestgrundstücksgröße

7.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 800 qm, für die Fl.Nr. 1025/29, 1025/40, 1025/36, 1025/28, 1025/27, 1025/26 und 1025/39 jeweils 500 qm.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1.0. Grundlagen der Planung

1.1. 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 öffentliche Wasserversorgungsanlage und öffentliche Entwässerungseinrichtung 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. 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 Regenrückhalteräumen) und ist Sache des Bauherrn.

7.2. 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.

8.0. Immissionen

8.1. Für das Plangebiet wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Es zeigte sich, dass aufgrund der geringen Belastung der Bahnlinie Murnau - Oberammergau durch den Schienenverkehrslärm keine Überschreitung der Orientierungswerte auftreten. Auch durch die Tätigkeiten im Bereich des Bauhofs, i.W. an- bzw. abfahrende Pkw und Lkw, sind keine Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte zu erwarten, wenn, wie beabsichtigt, die Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauhof als Mischgebiet ausgewiesen werden.

E. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.05.2016 die Aufstellung der 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2016 bis 30.01.2017 beteiligt.

3. Der Entwurf der 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2016 bis 30.01.2017 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Saulgrub hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.02.2017 die 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.02.2017 als Satzung beschlossen.

Saulgrub, den 07.02.2017

.....
Rupert Speer, Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Saulgrub, den 10.02.2017

.....
Rupert Speer, Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans wurde am 23.02.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Saulgrub, den 24.02.2017

.....
Rupert Speer, Erster Bürgermeister



Die 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes ersetzt vollständig alle vorhergehenden Planfassungen.