

**GEMEINDE SAULGRUB**

**LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"IM ARCH"**

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 26.08.2004  
geändert: 04.11.2004  
geändert: 24.02.2005  
geändert: 22.09.2005  
geändert: 14.11.2005

Planung:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031/381091, Fax 37695  
HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de

## Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan "Im Arch" wird teilweise aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und teilweise aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## Bestand

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Ortschaft Altenau beim gemeindlichen Bauhof. Das Gelände ist nach Süden und Südosten geneigt und wird gegenwärtig von der Wald- und Weidegenossenschaft Altenau landwirtschaftlich als extensive Weide genutzt. Im Süden grenzt eine Straße und die Bahnlinie sowie einige Gebäude, wie z.B. der Bauhof an. Im Norden und Westen sind Wiesenflächen, im Osten Wald. Die künftige Baufläche ist bis auf eine kleine Gehölzgruppe an der bestehenden Gemeindestraße frei von Baum- und Strauchbewuchs.

## Planung

Geplant ist die Errichtung von 19 Gebäuden (überwiegend Wohngebäude) für die ortsansässige Bevölkerung sowie die Sicherung des Bauhofes.

Der größte Teil der Fläche wurde als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bauhof und das westlich davon liegende Grundstück wurde als Mischgebiet ausgewiesen. Die nördlich an den Bauhof angrenzenden geplanten Gebäude können bereits wieder im Allgemeinen Wohngebiet sein, da hier, bedingt durch die Hanglage und der Tatsache, dass Zufahrten zum Bauhof nur von Süden erfolgen, keine störenden Lärmemissionen auftreten. Die neuen Bauparzellen sollten aus Gründen der Gleichbehandlung etwa gleich groß sein, ebenso die maximal zu errichtenden Baukörpergrößen. Um den Bauherren bzgl. der Gebäudelage auf dem Grundstück eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu geben, wurden die Bauräume sehr großzügig bemessen, dafür aber die maximal zu überbauende Grundfläche auf 140 qm begrenzt. Um entweder die maximale Sonnenenergie ausnutzen zu können oder aber die Gebäude parallel zu den Höhenlinien bauen zu können, wurde bei einigen Gebäuden eine Wahlmöglichkeit für die Firstrichtung festgesetzt. Ansonsten wurde die Gebäudestellung überwiegend parallel zu den Höhenlinien gewählt. Textliche und planliche Festsetzungen wurden eng an die gemeindliche Ortsgestaltungssatzung angepaßt. Zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft wurden entlang der Gemeindestraße und der neuen Erschließungsstraße Baumpflanzungen mit heimischen Laubbäumen sowie am nördlichen Ortsrand eine Obstbaumpflanzung festgesetzt.

Um eine zu rasche Bebauung zu vermeiden, wird das Baugebiet in zwei bis drei Bauabschnitte aufgegliedert, wobei hier mit der Bebauung am Ortsrand begonnen werden soll.

## Erschließung

Die Erschließung ist im Anschlußbereich des neuen Gebietes vorhanden und ausreichend leistungsfähig, um das neue Baugebiet zu erschließen. Für die Regenwasserentsorgung wurde ein Gutachten erstellt. Die Gemeinde wird die Oberflächenwasserentsorgung bis zur Erschließung des Baugebietes sicherstellen.

Die Verkehrserschließung erfolgt mittels einer 4,5 m breiten Stichstraße mit Wendepflanzung sowie 0,5 m bzw. 1,5 m breiten Schotterrasenbanketten.

## Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsfläche beträgt ca. 1,8 ha (neue Bauflächen + Erschließungsstraße).

Die Eingriffsfläche wird eingestuft in Typ B, Flächen geringer Versiegelung, GRZ  $\leq 0,35$ , Kategorie III, mittlere Bedeutung, landwirtschaftlich extensiv genützte Flächen.

Bei einem Ausgleichsfaktor von 2,0 ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 3,6 ha.

Die Ausgleichsfläche wird durch Extensivierung von landwirtschaftlichen Fläche auf Fl.Nr. 1023 Gmkg. Saulgrub, im sog. Tiefseefleck, geschaffen (keine Düngung der nördlichen Fläche; Düngeverzicht ab 2010 bei Erschließung des Baugebiets auf den beiden südlichen Flächen).

Eine UVS-Prüfung / Vorprüfung ist nicht notwendig.

Ein Umweltbericht ist nicht notwendig, da der Aufstellungsbeschluß vor dem 20.07.2004 gefaßt wurde.

Saulgrub, 10.07.2006

  
Michael Mangold  
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 14.11.2005

  
Huber Planungs-GmbH