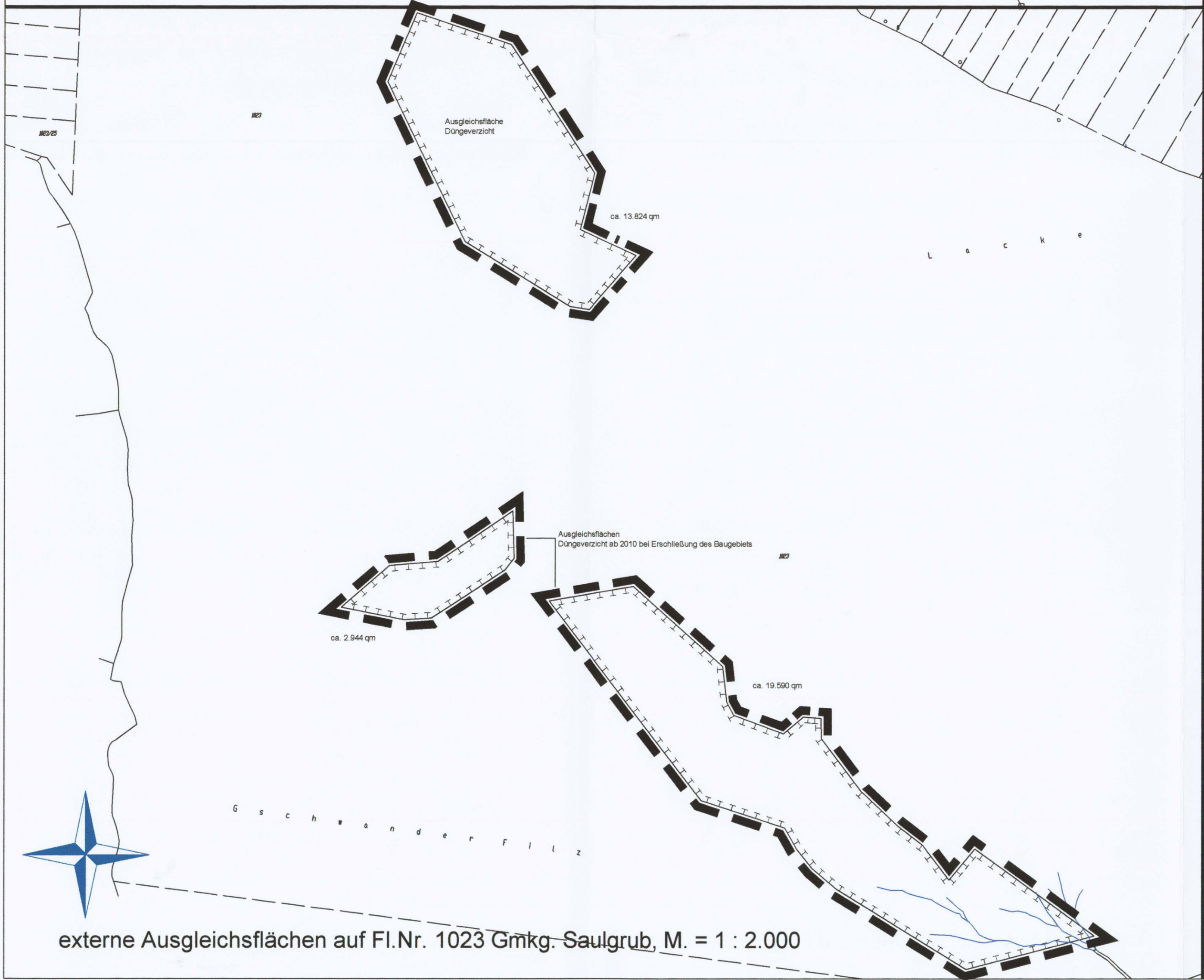
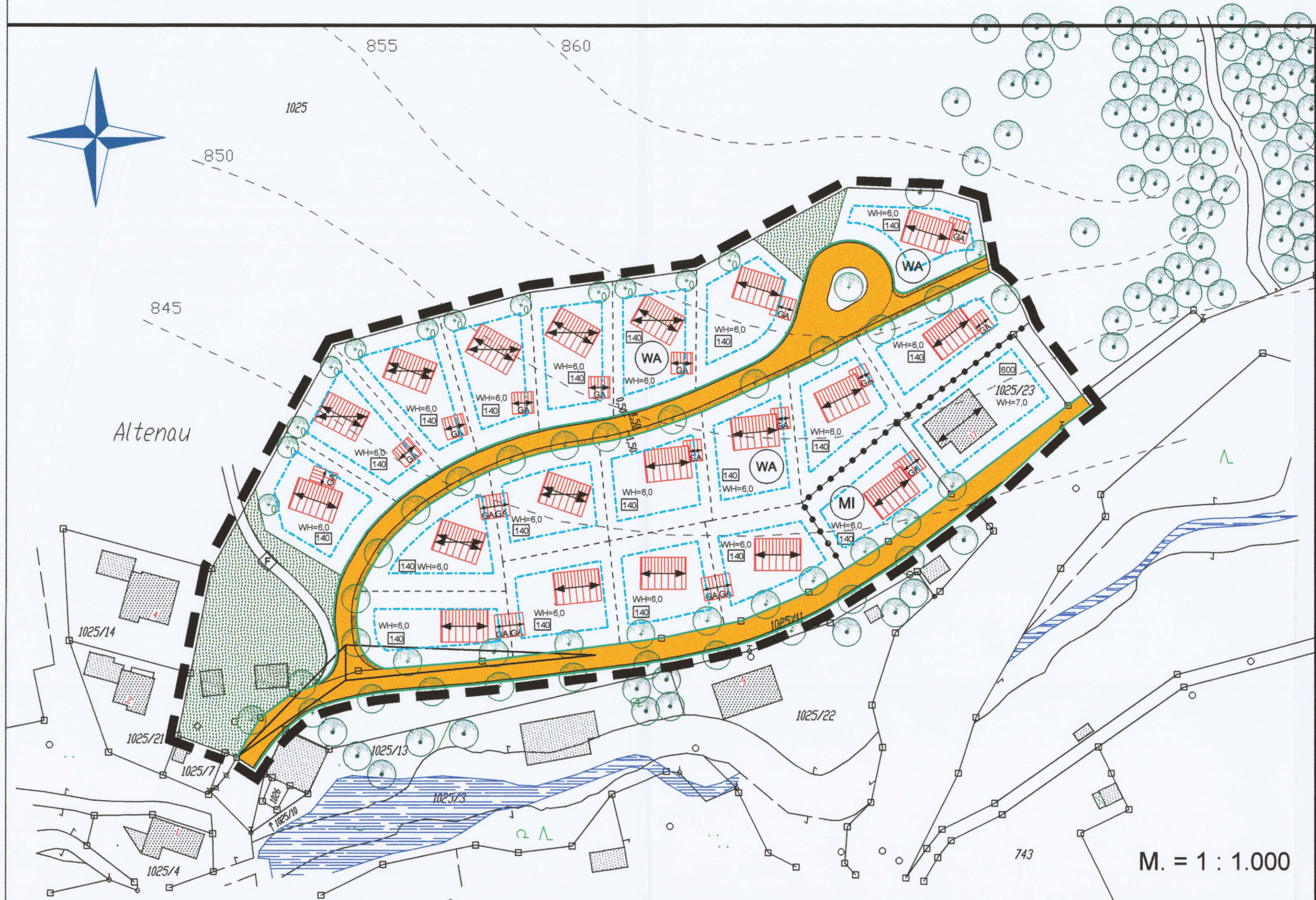
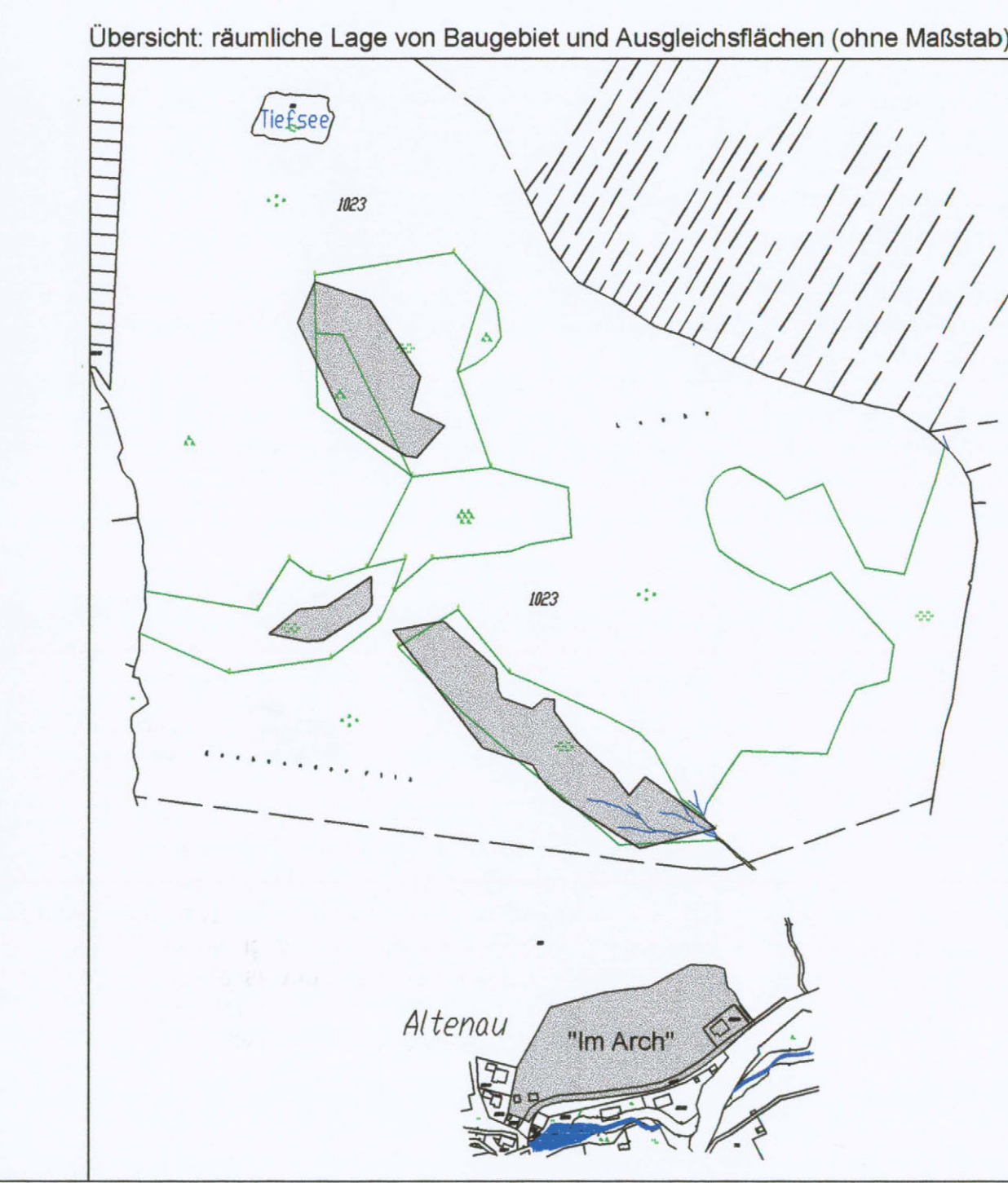


# A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



- ## B. ZEICHNERKLÄRUNG
- ### 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
    - 2.1. maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 140 qm  
Sie darf für Garagen und Nebenanlagen sowie befestigte Flächen um 100 % überschritten werden.
    - 2.2. maximale Wandhöhe in m, z.B. 6,0 m
  - 3.0. Bauweise, Baugrenzen
    - 3.1. Baugrenze
    - 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
  - 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 Einzelgehölz
    - 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. Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans
    - 7.2. Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung
- ### 2. FÜR DIE HINWEISE
- 1.1. bestehende Grundstücksgrenze
  - 1.2. geplante Grundstücksgrenze
  - 2.0. Flurnummer, z.B. 1025
  - 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°.
- #### 3.0. Garagen und Stellplätze
- 3.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Stellplätze sind 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 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. Grundstücksgröße
- 6.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 800 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 -TRENWG- zu entnehmen.
  - 7.2. Für das erlaubnisfreie Einleiten in ein Oberflächengewässer gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer -TRENOG-.
  - 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 Regenrückhalteräumen) 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.

#### 8.0. Immissionen

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

#### 1.0. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Saulgrub hat in der Sitzung vom 16.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

#### 2.0. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.12.2004 bis 01.02.2005 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

#### 3.0. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.11.2005 bis 23.12.2005 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 14.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

#### 4.0. Satzung

Der Gemeinderat Saulgrub hat am 29.06.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.11.2005 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Saulgrub, 10.07.2006 Michael Mangold (Erster Bürgermeister)

#### 5.0. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus Saulgrub öffentlich zu jedermanns Einsicht ab 13.07.2006 aus (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Beschluss des Bebauungsplans und die Auslegung sind am 13.07.2006 ortsüblich durch öffentlichen Anschlag bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Saulgrub, 17. Juli 2006 Michael Mangold (Erster Bürgermeister)

## GEMEINDE SAULGRUB

## LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

## BEBAUUNGSPLAN "IM ARCH"

Die Gemeinde Saulgrub erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches, der Art. 91, 89, 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Maßstab = 1 : 1 000 (für die Ausgleichsflächen 1 : 2.000)

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