

GEMEINDE SAULGRUB

LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN

"IM KOCHEL"

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 26.08.2004
geändert: 04.11.2004
geändert: 24.02.2005

Planung:

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

Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan "Im Kochel" wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortschaft Altenau und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Weide). In geringfügigem Umfang wird hier auf einer Teilfläche Kies entnommen.

Während der nördliche Teil der Baufläche relativ eben ist, fällt der südliche Teil nach Süden hin ab. Im Osten und Norden grenzt Wohnbebauung an das neue Baugebiet, im Süden Wald und nach Westen Weideflächen.

Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeines Wohngebiets zur Errichtung von 10 Wohngebäuden. Um den Bauherren eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu geben, wurden die Bauräume von der Gemeinde sehr großzügig gefaßt. Ebenso sollte eine Wahlmöglichkeit bzgl. der Firstrichtung gegeben sein.

Die sonstigen textlichen und planlichen Festsetzungen wurden eng an die gemeindliche Ortsgestaltungssatzung angelehnt.

Zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft wurde entlang des Erlenwegs eine Allee mit heimischen Laubbäumen und am Ortsrand eine Obstbaumpflanzung festgesetzt.

Erschließung

Die Erschließung ist im Anschlußbereich des neuen Gebietes vorhanden und ausreichend leistungsfähig, um das neue Baugebiet zu erschließen.

Die Regenwasserentwässerung soll über Versickerung geschehen.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch den Ausbau des Erlenwegs; die Ausbaubreite beträgt dabei 4,75 m befestigte Fläche und 1,25 m Schotterrasenbankett.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung


Die Eingriffsfläche beträgt ca. 0,45 ha (neue Bauflächen+Erschließungsstraßenerweiterung). Die Eingriffsfläche wird eingestuft in Typ B, Flächen geringer Versiegelung, GRZ < 0,35, Kategorie I, unterer Wert, landwirtschaftlich genutzte Flächen teilweise vorbelastet durch Hütten, Einzäunungen und Kiesentnahme.

Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,2 ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 0,09 ha.


Die Ausgleichsfläche wird durch Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen geschaffen (keine Düngung, Mahd max. 2x/Jahr oder extensive Beweidung sowie Pflanzung von Streuobst).

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, 24.02.2005


Huber Planungs-GmbH