



A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

B. ZEICHENERKLÄRUNG 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

WA 1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

140 2.1. maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 140 qm
Sie darf für Garagen und Nebenanlagen sowie befestigte Flächen um 100 % überschritten werden.

E+D 2.2. zulässig Erdgeschoß und Dachgeschoß mit Kniestock max. 1,8 m

3.0. Bauweise, Baugrenzen

3.1. Baugrenze

3.2. vorgeschriebene Firstrichtung \longleftrightarrow oder \updownarrow

4.0. Verkehrsflächen

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

4.2. öffentlicher Feldweg / Fußweg

5.0. Maßnahmen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1. Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 und 8a BNatSchG: extensive Wiese, keine Düngung, Mahd nach Ausmagerung max. 2x pro Jahr

5.2. zu erhaltendes bestehendes Einzelgeölz

5.3. 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.

5.4. Pflanzgebot Obstbaumhochstämme oder Weißdom

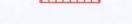
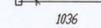
6.0. Sonstige Planzeichen

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



2. FÜR DIE HINWEISE

1.1. bestehende Grundstücksgrenze
1.2. geplante Grundstücksgrenze
1.3. aufzuhebende Grundstücksgrenze
2.0. Flurnummer, z.B. 1036



3.1. vorgeschlagenes Gebäude

3.2. vorgeschlagener Garagenstandort

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 1,2-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 sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. 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.

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 -TRENWZ- zu entnehmen.

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

7.3. 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. VERFAHRENSHINWEISE

1.0. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat Saulgrub hat in der Sitzung vom 16.07.04, die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 19.07.2004 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 24.02.2005 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 KOCHEL"

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

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 26.08.2004
geändert: 04.11.2004
geändert: 24.02.2005

Planung:

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