

BEBAUUNGSPLAN "KIRCHFELD WEST"

Der Gemeinde Saulgrub - Landkreis Garmisch-Partenkirchen
In der Fassung vom 23.06.2017

Aufstellungsbeschluss	12.11.2014
Billigung - Vorentwurf	27.05.2015
Billigung - Entwurf	17.05.2017
Feststellungsbeschluss	28.06.2017

Gemeinde Saulgrub

Saulgrub, den.....
(Speer, 1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser

BÖHMERLAUBENDER ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

Lüßweg 1
82433 Bad Kohlgrub
T +49 8845 4449790
F +49 8845 4449792

mail@boehmerlaubender.com
www.boehmerlaubender.com

A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Saulgrub erlässt aufgrund

- der §§ 2 bis 4: und §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796), i.d.F. der

- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588) zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes zur Änderung der Bayerischen Bauordnung, des Baukammerngesetzes und des Denkmalschutzgesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. 2009, S. 385),

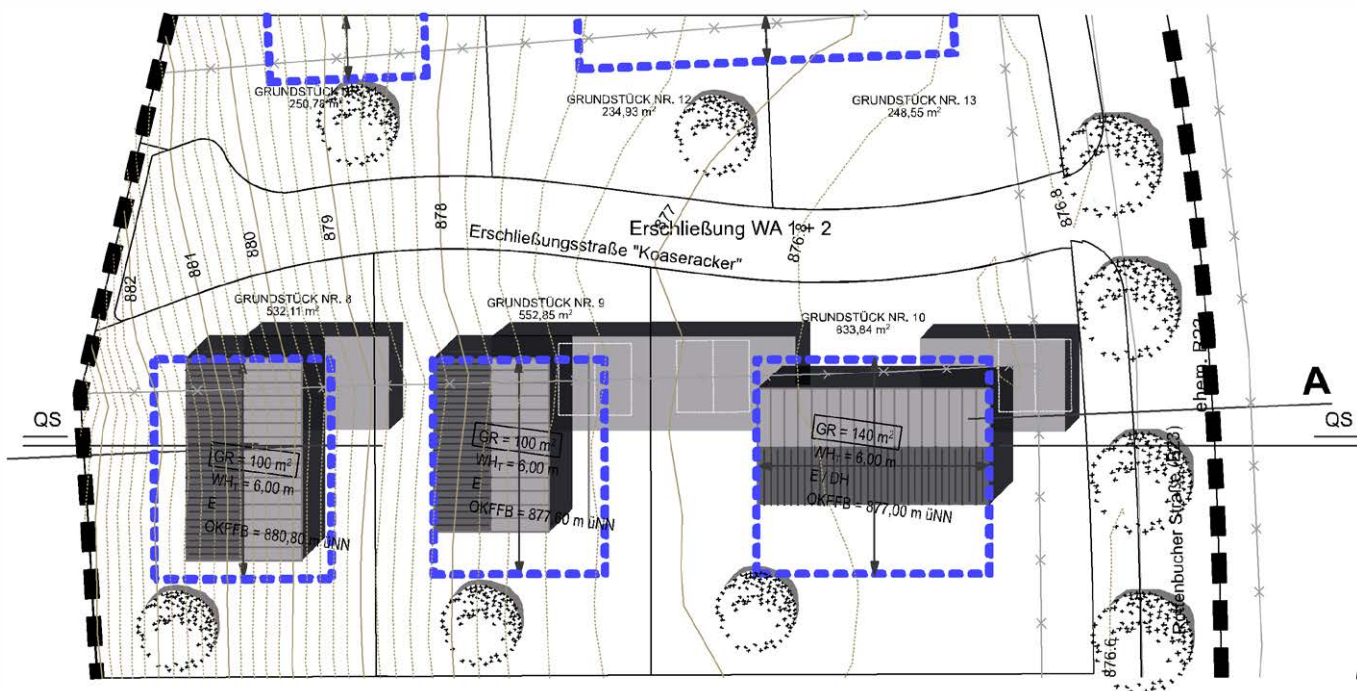
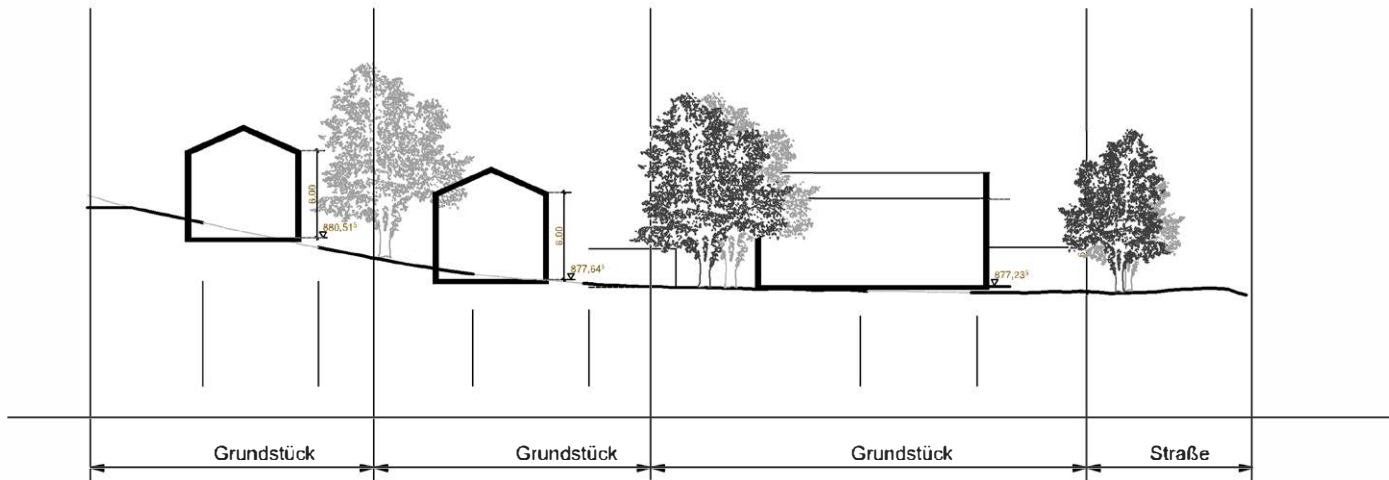
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. 1990, S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S.58),

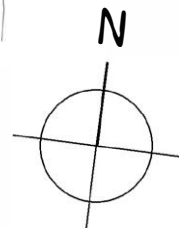
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetz - BayNatSchG - i.d.F. der Bek, vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, S. 82)

diesen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) für Grundstücke der Gemarkung Saulgrub im unten stehenden Geltungsbereich als Satzung.

A



SCHNITT A - A M 1:500



B. ZEICHENERKLÄRUNG

B1. FÜR FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

100 m²

2.1 maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 100 qm .

Die Grundfläche kann gem. § 19(4) BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebennlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige befestigte Flächen um 70 % überschritten werden.

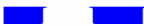
Die Grundfläche kann für Terrassen und Balkone darüber hinaus um 50% überschritten werden.

Unversiegelte Flächen im Sinne des §14 BauNVO werden zu 50% angerechnet.

WH = 6,00 m

2.2 maximale Wandhöhe in Metern, z.B. 6,00 m; gemessen von OKFFB bis Schnittpunkt Aussenkante Wand mit OK Dachhaut.

3.0 Baugrenzen



3.1 Baugrenze (Fläche, innerhalb derer Hauptgebäude bis zu dem in 2.1 zulässigen Höchstmaß an Grundfläche errichtet werden dürfen)



3.2 Firstrichtung

4.0 Verkehrsflächen



4.1 öffentliche Verkehrsfläche



4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger)



4.3 Straßenbegrenzungslinie

5.0 Maßnahmen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

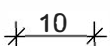


5.1 Pflanzgebot Bäume nachfolgender Arten, Mindestanforderung H. 3xv. StU 16-18 cm,
Acer Platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn,
Fraxinus Excelsior - Esche, Prunus avium - Kirsche,
Quercus robur - Eiche, Sorbus Aucuparia - Eberesche,
Sorbus aria - Mehlbeere, Tilia cordata - Linde

6.0 Sonstige Planzeichen



6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



6.2 Maßangabe in Meter



6.3 Oberflurhydrant



6.4 öffentliche Grünfläche



6.5 Versorgungsleitungen



6.6 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 von $R'_{w,res} \geq 35$ dB aufweisen.

Für die Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an der gekennzeichneten Fassade nicht zulässig. Alternativ ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), schalldämmende Schiebeläden sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30$ dB(A) nachts in Schlaf- und Kinderzimmern nicht überschritten wird.

B2. FÜR HINWEISE UND NACHTRÄGLICHE ÜBERNAHMEN



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze

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 (2) und (3) BauNVO zulässig.

Balkone sind auch dann zulässig, wenn sie über die gesamte Gebäudefront reichen. Terrassen sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.

1.2 Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

1.3 Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,1-fache der Gebäudebreite betragen.

1.4 E = Einzelhaus zulässig

DH = Doppelhaus zulässig

DHH = Doppelhaushälfte zulässig

z.B: E / DHH = Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig

1.5 Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte 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 Zwerchgiebeln ist zulässig.

3.0 Garagen und Stellplätze

3.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Offene Stellplätze sowie ihre Zufahrtsflächen sowie Zufahrtsflächen zu den Garagen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit einer Größe von mehr als 50 qm Größe sind durch Anpflanzungen (Pflanzzeilen oder ähnliche Gestaltungselemente) zu gliedern. Der Stauraum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.

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 und 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 davon sind die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.

5.4 Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

5.5 Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

6.0 Höhenlage

6.1 Für die Höhenlage der Gebäude gilt die im Plan festgesetzte Oberkante des fertigen Fussbodens im Erdgeschoss, z.B. OKFFB EG = 877,00 üNN +/- 30 cm. Der Verlauf des natürlichen Geländes ist zu erhalten. Die Gebäude sind entsprechend in das Gelände einzubetten.

7.0 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 400 qm.

8.0 Schallschutz

8.1 Sofern nicht anders gekennzeichnet:

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen ein resultierendes be- wertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 von $R'_{w,res} \geq 30$ dB aufweisen.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte DFK der Bayerischen Vermessungsverwaltung gefertigt.

2.0 Stromversorgung

2.1 Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf Privatgrund gesetzt.

3.0 Altlasten und Standsicherheit von Gebäuden

3.1 Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Grundstück keine Altlasten bekannt.

4.0 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die öffentliche Entwässerungsanlage 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 Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

7.1 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt an den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde Saulgrub südlich des Baugebietes.

Auf Grund der teilweisen Undurchlässigkeit der anstehenden Böden ist eine Versickerung auf den Grundstücken nur bedingt möglich.

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist über Regenwasserzisternen mit Drosseleinrichtung zurück zu halten. Das Niederschlagswasser aus den Zisternen wird nach Drosselung auf 1 l/s pro Grundstück über einen Regenwasserkanal abgeleitet, der südlich des Baugebietes in den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal einleitet. Die Bemessung des Rückhaltevolumens der Zisternen hat nach dem DWA-Arbeitsblatt A 117 zu erfolgen.

Die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser über Zisternen ist zulässig.

Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen wird über Retentionsanlagen bzw. über Versickeranlagen mit Überlauf gedrosselt in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **12.11.2014** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **03.02.2015** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **27.05.2015** hat in der Zeit vom **17.06.2015** bis **24.07.2015** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **27.05.2015** hat in der Zeit vom **17.06.2015** bis **24.07.2015** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.01.2017** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.02.2017** bis **23.03.2017** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.01.2017** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.02.2017** bis **23.03.2017** öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **12.05.2017** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **01.06.2017** bis **20.06.2017** erneut öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Saulgrub hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **28.06.2017** den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **23.06.2017** als Satzung beschlossen.

GEMEINDE SAULGRUB

Speer

1. Bürgermeister

(Siegel)

.....

Saulgrub, den.....

(Speer, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)

.....

Saulgrub, den.....

(Speer, 1. Bürgermeister)