

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMEINDE SAULGRUB

BEBAUUNGSPLAN ÖSTLICHER ORTSRAND ALTENAU

Saulgrub, den 21.04.2022
geändert am 20.10.2022, 12.01.2023 (red.)

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1.000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

Teil B - Textlichen Festsetzungen

Teil C - Begründung

Anlage 1: Erkundung der Versickerungsfähigkeit, 21.02.2022
Anlage 2a: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, 21.03.2022
Anlage 2b: Schalltechnische Stellungnahme, 16.08.2022
Anlage 3: Hydrogeologische Bewertung der Versickerung, 14.09.2022
Anlage 4: Hydraulische Fließweg- und Risikoanalyse, 22.08.2022
Anlage 5: Bewertung Sickertests, 15.11.2022

Teil D - Umweltbericht

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

vogl kloyer
landschafts
architekten
sportplatzweg 2
82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74
fax 0881 - 90 100 76
www.vogl-kloyer.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken
- Teil B - Textlichen Festsetzungen**
- Teil C - Begründung
- Teil D - Umweltbericht

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Geltungsbereich wird als gemischte Baufläche gemäß § 6 BauNVO und als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- (2) Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Pkt. 7., 8. und § 8 Abs. 2 Pkt.3 und Abs. 3 Pkt. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (3) Im Gewerbegebiet ist je Betrieb eine Wohnung für den Betriebsleiter zulässig, die baulich in die Baumasse integriert und dem Gewerbebetrieb in der Grundfläche untergeordnet sein muss.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Maß der baulichen Nutzung gilt der in der Planzeichnung angegebene Wert für die Grundflächenzahl als Höchstgrenze.
- (2) Diese festgesetzte Grundflächenzahl darf im MI für Flächen von Balkonen und Terrassen bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- (3) Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Flächen für Balkone und Terrassen gem. § 2 Zif. (2) sowie für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,7.
Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, die wasserdurchlässig ausgeführt sind, werden nur zu 50 % auf die Grundfläche angerechnet, wobei auch in diesem Fall eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden darf.
- (4) Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- (5) Die angegebenen Werte für die Wandhöhe und die Firsthöhe (gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohfussboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bis zum First) gelten als Höchstgrenzen.
- (6) Die Rohfußbodenkante des Erdgeschosses wird maximal 35 cm über dem Mittel des vorhandenen oder geplanten Straßenniveaus liegen, gemessen in der Straßenachse im Bereich des Baugrundstückes.

Sollte die öffentliche Straße zu diesem Zeitpunkt noch nicht realisiert worden sein, darf die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens mit der Gemeinde bzw. dem Landratsamt vor Ort festgelegt werden.

- (7) Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.
- (8) Darüber hinaus gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Saulgrub in der jeweils gültigen Fassung.

§ 3 Bauliche Gestaltung

- (1) Baukörper sind in rechteckiger Grundform zulässig, wobei die Gebäudelänge mindestens ein Fünftel länger sein muss, als die Gebäudebreite.
- (2) Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 24° zulässig. Der First muss mittig über der Gebäudelängsrichtung verlaufen. Dachüberstände müssen mindestens 0,8 m betragen.
- (3) Je Gebäude ist je Dachfläche maximal eine stehende Satteldachgaube mit einer maximal zulässigen Breite von 3,00 m und First mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches zulässig.
Weitere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (4) Als Dachdeckung sind naturrote, rotbraune oder braune Dachziegel zulässig.
- (5) Solaranlagen auf geneigten Dächern sind als einfache, klare Flächen auszubilden (keine Abtreppungen oder „ausgebissene“ Formen um Kamine o.ä. und entlang von Dachgraten), keine Mischung von verschiedenen Systemen und Fabrikaten auf einer Dachfläche. Auf geneigten Dächern sind ausschließlich integrierte und dachparallele Anlagen zulässig.
- (6) Für Fassaden sind Putz mit hellem Anstrich und naturbelassenem oder naturfarben behandeltem Holz zulässig. Fassaden mit einer Länge über 18 m sind durch vertikale Elemente zu gliedern (Gebäudeversatz größer 2,0 m, wandhohe Holzschalung, Materialwechsel, etc.).
- (7) Bei Gebäuden über 3,0 m Wandhöhe ist eine horizontale Gliederung der Restflächen in Form einer Holzverkleidung an Trauf und Giebelseite vorzunehmen.
- (8) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m gemessen von der Straßenoberkante zulässig. Maschendrahtzäune sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn sie mit einer heimischen Hecke hinterpflanzt sind.
Einfriedungen aus geschlossenen Elementen wie Beton, Mauerwerk, Holz, Blech, Kunststein, Kunststoff, Faserzement oder Schilfrohmatten und Stacheldraht sind nicht zulässig.
Zäune müssen zum Schutz von Kleinsäugetieren eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm aufweisen.

§ 4 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig. Ein Logo oder ein Emblem ist in der Giebelfläche auch oberhalb des Erdgeschosses mit einer maximalen Größe von 2 qm zulässig. Werbeanlagen auf oder an Dächern sind unzulässig.

- (2) Werbebänder dürfen maximal 10 m lang sein und die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Höhe bzw. Schrifthöhe von Werbebändern und Schildern darf maximal 1,0 m betragen.
- (3) Beleuchtete, blendende, reflektierende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder optischen Werbeeinrichtungen mit wechselnden Bildern wie Videoprojektoren oder Lasertechnik sind unzulässig.
- (4) Eine Häufung gleicher Werbeanlagen ist unzulässig.
- (5) Fahnen an Masten oder Fassaden als befristete Werbeträger wie für Eröffnungen sind zulässig.
- (6) Frei stehende Werbeanlagen wie auf Pfosten befestigte Tafeln, Schaukästen, Mastenschilder sind nur bis zu einer Höhe von maximal 3 m und einer Größe der Werbefläche von maximal 2 qm zulässig. Frei stehende Werbeanlagen dürfen nicht hinterleuchtet sein.

§ 5 Garagen, Stellplätze

- (1) Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- (3) Garagen und überdachte Stellplätze müssen zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.
- (4) Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m anzulegen, der nicht eingefriedet werden darf.

§ 6 Grünordnung

- (1) Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen und als Grünfläche zu erhalten.
- (2) Bei der Anlage von offenen PKW-Stellplätzen ist je 5 Stellplätze eine Pflanzinsel in der Größe eines Stellplatzes anzulegen und mit einem Baum 1. oder 2. Ordnung zu bepflanzen.
- (3) Zusammenhängende befestigte Flächen innerhalb der Grundstücke, die 100 qm überschreiten, sind durch Grünflächen zu gliedern.
- (4) An neu entstehenden Grundstücksgrenzen wird beiderseits der Grenzen ein 2,5 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Je 10 m Grundstückslänge sind je Grundstück mindestens 5 Gehölze zu pflanzen. Der Anteil von Bäumen 2. oder 3. Ordnung muss mindestens 10 % betragen.
- (5) Arten und Mindestpflanzgrößen:

Zeichnerisch festgesetzte Bäume H 3xv, StU 18-20
Restliche Bäume gem. textliche Festsetzungen H 3xv, StU 14-16
Sträucher Str. 2xv, H 60-100

Es sind für die zeichnerisch festgesetzten Bäume ausschließlich, ansonsten überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Empfehlungsliste in den Hinweisen)

- (6) Geländeänderungen zur Einbindung größerer Baukörper oder Betriebsflächen in das Gelände sind zulässig und müssen durch natürliche Böschungen ausgeglichen werden. Stützmauern sind zum Abfangen des Geländes unzulässig.

§ 7 Eingriffsregelung

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleichsbedarf von 5.310 Wertpunkten erforderlich. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Ökotoptflächen des Landkreises Garmisch-Partenkirchen.

Eine Vereinbarung über die Bereitstellung der notwendigen Wertpunkte aus einem Flächenpool wurde mit Datum 30.05.2022/ 25.06.2022 getroffen.

§ 8 Lärmschutz

Innerhalb des GE-Gebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB	
		Tag	Nacht
GE 1	1.350	62	47
GE 2	750	61	46
GE 3	649	60	45

Die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

§ 9 Niederschlagswasser

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen– nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der

Rückstau ebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

§ 10 Artenschutz

- (1) Kellerabgänge und Lichtschächte sind so auszubilden oder zu sichern, dass keine Tierfallen für Amphibien und Reptilien entstehen.
- (2) Die Beleuchtung des Außenbereichs ist gemäß Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BayImSchG möglichst insektenfreundlich auszubilden:
Die Beleuchtungsdauer ist durch den Einsatz von Bewegungsmeldern zu begrenzen, das Licht ist auf den Boden zu richten, ein Anstrahlen von Wänden oder Bäumen ist nicht zulässig, es sind Leuchtmittel mit maximal 3.000 Kelvin zu verwenden, es sind nur geschlossene Lampengehäuse zulässig, eine Beleuchtung aus rein dekorativen Gründen ist nicht zulässig.

B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Niederschlagswasser

Bis in Tiefen von ca. 3,5 m unter Geländeoberkante stehen im Planungsgebiet Decklehme und feinkornreiche Kiese an, die wasserhemmend bzw. wasserstauend wirken. Darunter folgen Kiese, die eine gute Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Eine Oberflächenwasserversickerung kann in diesen Böden erfolgen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist daher auf dem Grundstück über geeignete Versickerungseinrichtungen wie Rigolen oder Sickerschächte zu versickern. Im Vorfeld der Neubaumaßnahmen wird auf den Grundstücken die Durchführung von Sickerversuche in Baggerschurfen an den konkreten Versickerungsstellen empfohlen. Die Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, wobei ein kf-Wert von $2 \cdot 10^{-5}$ m/s angesetzt werden soll.

Von jedem Bauwerber ist eigenverantwortlich zu überprüfen, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei nach NWFreiV und TRENGW erfolgen kann oder ob eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen beantragt werden muss.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Grundwasser

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder Schichtwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auf-tretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten

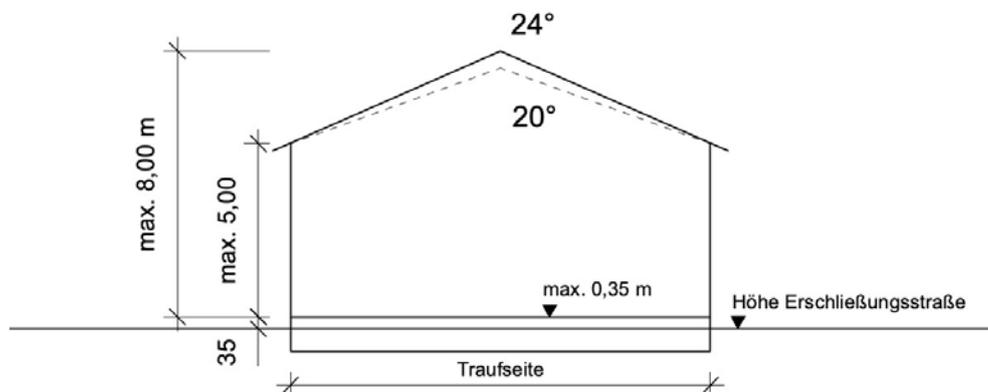
Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes, wie Lärm, Geruch und Staub infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Sie sind ohne Einschränkung zu dulden.

Lärmschutz

Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 222016 / 2 vom 21.03.2022 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

Schemaschnitt



Empfohlene Gehölzarten

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Linde	<i>Tilia cordata, platyphyllos</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Birke	<i>Betula pendula</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Holz-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i> ('mas')
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>

Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

Straucharten

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, laevigata</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>