

# BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT"

## GEMEINDE SAULGRUB

B E B A U U N G S P L A N

SONDERGEBIET "EINKAUFSMARKT"

Entwurfsverfasser  
Architekturbüro Hans Scheck  
Dipl. Ing.(FH) Architekt,  
Klammstraße 35  
82467 Garmisch-Partenkirchen  
Tel. 08821/50084  
Telefax 08821/59190

Gefertigt am: 21.02.1991 .....  
Geändert am: 09.06.1993 .....  
06.07.1993 .....  
08.07.1993 .....  
15.12.1993 .....  
14.02.1994 .....  
22.08.1994 .....  
13.09.1994 .....  
19.09.1994

Die Gemeinde Saulgrub erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBo - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGo - und der Baunutzungsverordnung - BauNV - den Bebauungsplan

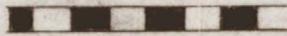
## Sondergebiet "Einkaufsmarkt"

in der Nähe des Bahnhofes an der Hauptstraße der Gemarkung Saulgrub diesen Bebauungsplan als

### Satzung

#### A) Festsetzungen durch Planzeichen

##### 1.0 Geltungsbereich



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

##### 2.0 Verkehrsflächen

2.1

Straßenbegrenzungslinie

2.2

Fußweg

2.3

Parkplätze für Kunden und Personal

2.4

Öffentliche Straße

##### 3.0 Baugrenze, Bauweise

3.1

Baugrenze

3.2

Hauptfirstrichtung

3.3

1 Vollgeschoß zulässig

3.4

maximale Traufhöhe  
z. B. TH 4.50 m

##### 4.0 Grünflächen, Grünordnung

4.1

zu pflanzende Bäume  
bodenständiger Art

4.2

zu pflanzende heimische  
Sträucher

4.3

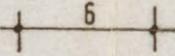
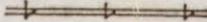
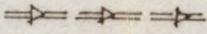
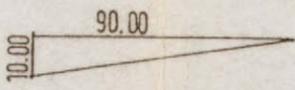
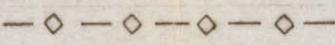
private Grünfläche

4.4

Straßenbegleitgrün auf  
öffentlichem Grund

## 5.0 Sonstige Festsetzungen

---

5.1		Maßangabe in Meter
5.2		Sondergebiet
5.3		Hauptabwasserleitung - unterirdisch
5.4		aufzuhebende Abwasser- leitung unterirdisch
5.5		geplante Abwasserleitung unterirdisch
5.6		Sichtdreieck mit mög- licher Bepflanzung; Sträucherhöhe 80 cm
5.7		Öffentliche Hauptwasserleitung
5.8		Trafo-Station
5.9		immissionswirksamer flächenbezogener Schall- leistungspegel Lw" max. 62 dB (A)/m <sup>2</sup>
5.10		immissionswirksamer flächenbezogener Schall- leistungspegel Lw" max. 55 dB (A)/m <sup>2</sup>
5.11		Wertstoff-Sammelplatz

## B. Festsetzungen durch Text

---

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

---

1.1 Das Bauland ist nach Par. 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Par. 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt.

- Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einkaufsmarktes.
- Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb für Waren des täglichen Bedarfs (= Warensortiment eines Gemischtwarengeschäftes) mit max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der nur zur Tagzeit (06.00 bis 22.00 Uhr) betrieben wird. Von dieser Verkaufsfläche dürfen max. 200 m<sup>2</sup> als Bau-, Hobby- und Möbelmarkt genutzt werden. Der Betrieb darf für die mit A im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw" von 62 dB (A)/m<sup>2</sup> und für die im Bebauungsplan mit B bezeichnete Fläche einen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw" von 55 dB (A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Unzulässig im Sondergebiet sind: Tankstellen. → S. 1.Ä.

1.2 Die Bebauung ist in Form eines Hauptbaukörpers und Nebengebäudekörpers zu gliedern, Grenzbebauung ist unzulässig.

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung

---

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt.  
zulässige Grundfläche 1.300 m<sup>2</sup>  
als Verkaufsfläche einschließlich der  
Kassenzone sind davon zulässig max. 700 m<sup>2</sup>

→ s. 1. Ä.

- 2.3 Das Maß der baulichen Nutzung kann nach § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Schaffung von Parkflächen bis zu 190 % überschritten werden.

## 3.0 Stellplätze

---

Die erforderlichen Parkflächen für Kunden und Personal sind auf dem Grundstück anzulegen.

## 4.0 Nebenanlagen

---

Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschränken unterzubringen. Diese Schränke sowie alle Container sind jeweils in die Haupt- oder Nebengebäude bzw. in die Einfriedungen zu integrieren.

## 5.0 Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

---

- 5.1 Zum Schutz vor Überschwemmungen und Grundwasser ist das Gelände bis auf maximal 50 cm, gemessen am Mittel der Zufahrtsstraße aufzufüllen.

- 5.2 Die Höhenkoten von OK EG Fertigfußboden sind mit der Gemeinde und dem Landratsamt festzulegen. Sie dürfen jedoch nicht höher als 0.45 m über dem jeweiligen Gelände sein. Der EG-Fußboden darf talseitig nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

- 5.3 Die maximale Traufhöhe beträgt gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette 4.50 m.

5.4. s. 1. Ä.

## 6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

---

### 6.1 Dachgestaltung

- 6.1.1 Zulässige Dachneigung 20 - 22 Grad  
6.1.2 Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig.  
6.1.3 Material für Dachdeckung: ziegelrote Dachpfannen

### 6.2 Fassadengestaltung

- 6.2.1 Material für Außenwände: Putz oder Holzverkleidung (kein Zierputz)  
6.2.2 Haupt- und Nebengebäude müssen mit dem gleichen Eindeckungsmaterial, gleichen Außenwandfarben, gleicher Putzstruktur bzw. Holzverkleidung versehen werden.  
6.2.3 Fenster und Türen mit mehr als 0.4 m<sup>2</sup> Glasfläche sind durch waagrechte und senkrechte Sprossen zu unterteilen.  
6.2.4 Das Gebäude hat sich in seiner Ausführung der Umgebung anzupassen und darf den Ortscharakter nicht stören.

## 7.0 Freiflächengestaltung und Einfriedungen

---

- 7.1 Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses, sowie auffällige An- und Abböschungen sind nicht gestattet.
- 7.2 Zäune sind in Holz auszubilden. Zulässig sind senkrechte stehende Latten (Hanichlzaun), sowie waagrechte Bretterzäune.
- 7.3 Im übrigen sind zwischen den Grundstücken auch Maschendrahtzäune bis zu 1.00 m Höhe zulässig. Sie sind jedoch zu hinterpflanzen.
- 7.4 Befestigte Flächen dürfen nicht als Schwarzdecken, sondern müssen mit Betonsteinen, Rasensteinen, rasenverfugtem Pflaster oder als wassergebundene Decke ausgeführt werden.

## 8.0 Grünordnung

---

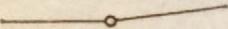
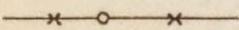
- 8.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Park- und Fahrflächen angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es dürfen nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

## C) Hinweise

---

### 1.0 Planzeichen

---

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenzen

grenzen

1.3 -----

vorgeschlagene Grund-  
stücksgrenzen

1.4 z. B. 596/20

Flurstücksnummer

1.5 

vorhandene Hauptgebäude

1.6 

vorhandene Nebengebäude

2.0 Texthinweise

- 
- 2.1 Niederschlagswasser ist durch Untergrundverrieselung bzw. durch Einleitung in den Mühlbach schadlos abzuleiten.
- 2.2 Keller die unter der in Punkt B. 5.1 festgesetzten Geländeauffüllung liegen sind wasserdicht auszubilden.
- 2.3 Im Falle einer weiteren Bebauung südlich des Einkaufsmarktgeländes auf dem Grundstück Fl.Nr. 596/27 sind mögliche Anforderungen des Immissionsschutzes in Bezug auf den Einkaufsmarkt zu untersuchen.

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß am **28. Sep. 1989**
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom **20. Juli 1990** bis **24. Aug. 1990**  
Par. 3 Abs. 1 BauGB
3. a) Öffentliche Auslegung vom **23. Juli 1993** bis **24. Aug. 1993**  
Par. 3 Abs. 2 BauGB
3. b) Wiederholung der öffentlichen Auslegung vom **18. Feb. 1994** bis **18. März 1994**  
Par. 3 Abs. 2 BauGB  
~~28. Feb. 1994~~ ~~28. März 1994~~
4. Satzungsbeschuß vom **07. April 1994** / **15. Sep. 1994**  
Par. 10 BauGB
5. Prüfung durch das Landratsamt Nr. **31-610/21**  
Par. 11 BauGB am **18. Mai 1994** und **28. Sep. 1994**
6. Ortsübliche Bekanntmachung am **10. Okt. 1994**  
Par. 12 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der Par. 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

**82442 Saulgrub**

Ort **Gemeinde Saulgrub**

1. Bürgermeister

**10. Okt. 1994**

Datum



(Siegel)