

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
„ZARLACH NORD“
der Gemeinde Saulgrub**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Zarlach Nord“ in Saulgrub
in der Planfassung vom 1995.

Gefertigt am 06.02.1995
geändert am 20.03.1995
geändert am 06.04.1995
geändert am 16.08.1995
geändert am 24.10.1995
geändert am 05.12.1995
geändert am 23.04.1996
geändert am 10.12.1997

Planverfasser: Architekturbüro Hans Scheck Dipl.Ing. (FH) Architekt
Klammstraße 35, 82467 Garmisch-Partenkirchen

1. Planrechtliche Voraussetzungen

Für dieses Baugebiet besteht derzeit bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Saulgrub entwickelt wurde. Das Bauland ist überwiegend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das ca. 4,40 ha große Baugebiet ist bereits zum großen Teil, entsprechend des derzeit bestehenden Bebauungsplanes, bebaut.

3. Ziel der neuen Planung

Die Gemeinde Saulgrub möchte die Bebauung hinsichtlich der derzeit zulässigen GRZ und GFZ verbessern, um die mögliche Nutzung zu erhöhen. Diese Überlegungen dienen auch dazu, eine Verdichtung des Baugebietes herbeizuführen. Sinn und Zweck ist es, mehr Wohnraum auf den einzelnen Grundstücken schaffen zu können. Im nord-östlichen Teil soll im rückwertigen Bereich der bereits gewerblich genutzten Grundstücke ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

4. Erschließung

Das gesamte Baugebiet ist zum großen Teil bereits erschlossen. Zusätzliche Erschließungsstraßen müssen im Rahmen der Bebauung noch ausgeführt werden.

5. Immissionsschutz

Die Immissionsbehörde des LA-Garmisch-Partenkirchen ist zu dem Ergebnis gekommen, daß aus dem Schienenverkehr der Bahnstrecke Murnau-Oberammergau keine Schalleinwirkungen entstehen, und nur mit Erschütterungen zu rechnen sei. Der Gemeinderat hat sich eingehend mit diesem Problem befaßt. Bei einer Überprüfung an Ort und Stelle und Gesprächen mit den Eigentümern der bereits vorhandenen Gebäude entlang der Bahnstrecke stellte sich

heraus, daß bisher keine Beeinträchtigungen erkennbar waren. Mit einer Erhöhung des Schienenverkehrs ist für die Zukunft nicht zu rechnen. Im Gegenteil, es ist nicht bekannt, ob die Bahnlinie Murnau-Oberammergau in Zukunft noch weiter aufrecht erhalten bleiben kann oder aus wirtschaftlichen Gründen stillgelegt werden muß. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, keine weiteren Maßnahmen zu treffen.

6. Städtebauliches Konzept

Da das gesamte Baugebiet mehr als zur Hälfte bereits bebaut ist und das Konzept gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan nicht wesentlich geändert wurde, sind keine neuen städtebaulichen Entwicklungen möglich. Die entstehenden Gebäude sind überwiegend mit 2 Vollgeschoßen auszubilden, ausgebaute Dachgeschoße sind möglich und erwünscht. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 bis 24° zulässig.

7. Kosten

Im Bebauungsgebiet fallen die üblichen Kosten für die Straßenerschließung an, die über den Erschließungsbeitrag abgerechnet werden. Für Ver- und Entsorgungsleitungen entstehen die üblichen Kosten, die ebenfalls über die Beiträge abgerechnet werden. Die bestehenden Gebäude sind bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

82442 Saulgrub, 07. Jan. 1998

Gemeinde Saulgrub


1. Bürgermeister

