

Planverfasser:
Architekturbüro Hans Scheck
Dipl.Ing. Architekt,
Klammstrasse 35
82467 Garmisch-Partenkirchen
Telefon: 08821/9516-0
Telefax: 08821/59190

Gefertigt am:	06.02.1995	Geändert am:	15.04.1997
Geändert am:	20.03.1995	Geändert am:	10.09.1997
Geändert am:	06.04.1995	Geändert am:	29.09.1997
Geändert am:	16.08.1995	Geändert am:	10.12.1997
Geändert am:	24.10.1995		
Geändert am:	05.12.1995		
Geändert am:	23.04.1996		
Geändert am:	18.10.1996		
Geändert am:	14.11.1996		
Geändert am:	03.03.1997		

Die Gemeinde Saulgrub erläßt aufgrund Paragraph 2 Abs. 1, Paragraphen 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBo - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGo - den Bebauungsplan Nr. 5 für den Bereich


"Zarlach - Nord B"

zwischen dem Tiefseeweg, Altenauer Str. und der Bahnlinie Murnau Bf - Oberammergau der Gemarkung Saulgrub als



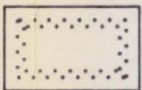
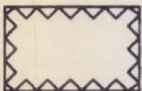

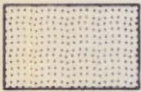
Satzung

A) Festlegung durch Planzeichen


1.0 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans






2.0 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Allgemeine Wohngebiete
- 2.2  Mischgebiet
- 2.3  Gemeinbedarfsfläche für Sport- und Spielanlagen.
Die Zulässigkeit von Nutzungen wie z.B. als Bolzplatz usw. wird rechtzeitig (noch vor Ausführung) auf die jeweilige schalltechnische Verfügbarkeit gegenüber der Nachbarschaft untersucht.
- 2.4  Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (z.B. Moorfläche)
- 2.5  Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen bei der Gründung des Bauwerks zu treffen sind. (Paragr.9 Abs.5 BauGB)
- 2.6  Private Grünflächen nicht bebaubar

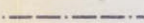

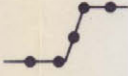
3.0 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3.2  Geschosflächenzahl
- 3.3 0.2 Grundflächenzahl


4.0 Verkehrsflächen

- 4.1  Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.2  Fuss- und Feldweg
- 4.3  Strassenverkehrsflächen
- 4.4  Sichtdreiecksflächen
- 4.5  Öffentliche Parkfläche



5.0 Bauweise-, Linien-, Grenzen

- 5.1  Baugrenze
- 5.2  Firstrichtung
- 5.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Firstrichtung auf Teilfläche 591/70

6.0 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1  Erhaltung: Sträucher

7.0 Sonstige Festsetzungen

- 7.1  Massangaben in Meter
- 7.2  Elektrizität Travostation

B) Festlegung durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist nach Paragraph 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Paragraph 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie nach Paragraph 6 als Mischgebiet festgesetzt.
- 1.2 Zulässig im Allgemeinem Wohngebiet sind generell "Betriebe des Beherbergungsgewerbes"
- 1.3 Unzulässig im Mischgebiet sind:
"Diskotheken oder ähnliche Vergnügungsstätten"

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
zulässige GRZ 0,2
zulässige GFZ 0,40
Das Maß der baulichen Nutzung kann nach Paragraph 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Schaffung von Parkflächen bis zu 80 % überschritten werden.

Mindestgröße der Baugrundstücke: Bei Einzelhausbebauung 500 m²,
bei Doppelhausbebauung
Je Haushälfte 450 m²,

3.0 Garagen

- 3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 3.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum mit mind. 5 m Tiefe - gemessen ab Straßengrenzungsline - anzulegen. Der Stauraum darf zur Verkehrsfläche hin nicht durch Tore oder ähnliches abgegrenzt werden.
- 3.3 Bis zu 6 Stellplätze können oberirdisch untergebracht werden.
- 3.4 An der Grundstücksgrenze sind Garagen nur bei einer doppelseitigen Grenzbebauung zulässig. Die Garagen sind profilgleich zu errichten. Sie sind einheitlich zu gestalten (z.B. Vorderfronten und Dachdeckung).
Garagen einschl. Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 m² sowie Nebenräume ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche bis zu 20 m² sind mit einer Abstandsfläche ab 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig, wenn eine Wandhöhe von max. 3,00 m im Mittel und einer Länge bis zu 8,00 m an der, der Grundstücksgrenze zugewandten Seite nicht überschritten wird.
Garagen und Nebengebäude müssen Vordächer mit einer Breite von 0,40 - 0,60 m erhalten.

4.0 Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

- 4.1 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf bei annähernd ebenen Grundstücken nicht mehr als 0,45 m über dem jeweiligen Gelände liegen.
Im Bebauungsgebiet, darf die falsseitige Wandhöhe an der Traufseite nicht mehr als 6,60 m betragen.

Als "Wandhöhe" an der "Traufseite" ist die Höhe im Sinne von Art. 6 Abs.3 Satz 2 BayBo zu verstehen. = OK, GEL. - OK DACHHAUT (AUSSEITENANFLUCHT)

- 4.2 Maximale Kniestockhöhe, gemessen von Oberkante Rohboden bis Oberkante Fußpfette
- a. auf den Grundstücken Fl.Nr. 591/70 (Teilfläche) 591/172 im Zusammenhang mit 591/273 ist nur ein Vollgeschoß (I) und ein Dachgeschoß mit einer maximalen Kniestockhöhe von 1.20 m zulässig, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf.
 - b. bei 2 Vollgeschoßen (II) max. 0.60 m

5.0 Äusserliche Gestaltung der baulichen Anlagen

- 5.1 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. *Reihenhausen nicht*
- 5.2 maximale Hauslänge (Traufseite) = 18 m, maximale Hausbreite = 12.00 m
- 5.3 Die Traufseite muß um mindestens 10 % länger sein als die Giebelseite
- 5.4 Dachgestaltung; nur Satteldächer mit Vordächern
- 5.4.1 Zulässige Dachneigung 20 - 24 Grad
- 5.4.2 Material für Dachdeckungen; Ziegeldachpfannen oder Betondachsteine naturrot bis rotbraun gefönt oder Holzschindel.

6.0 Fassadengestaltung

- 6.1 Material für Aussenwände; Putz oder Holzverkleidung (Kein Zierputz)
- 6.2 Haupt- und Nebengebäude müssen mit der gleichen Aussenwandfarbe, gleicher Putzstruktur bzw. Holzverkleidung versehen werden.
- 6.3 Das Gebäude hat sich in seiner Ausführung der Umgebung anzupassen und darf den Ortscharakter nicht stören.

7.0 Freiflächengestaltung und Einfriedungen

- 7.1 Zäune sind in Holz auszubilden. Zulässig sind senkrecht stehende Latten (Hanichelzaun), sowie waagrechte Bretterzäune.
- 7.2 Im übrigen sind zwischen den Grundstücken auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig. Sie sind jedoch zu hinterpflanzen.
- 7.3 Befestigte Flächen dürfen nicht als Schwarzdecken, sondern müssen mit Betonsteinen, Rasensteinen, rasenverfugtem Pflaster oder als wassergebundene Decke ausgeführt werden.

8.0 Schutzzonen, Sichtdreiecke

- 8.1 Sichtdreiecke gemäß Planzeichen Nr. 4.4
Innerhalb der Sichtdreiecke ist eine Bebauung unzulässig. Anpflanzungen, Ablagerungen und Einfriedungen dürfen dort eine Höhe von 0,90 m - gemessen ab Oberkante Fahrbahn - nicht überschreiten.

9.0 Maßnahmen zur Abschränkung des Baugebietes gegen die Bahnlinie:

Das Baugebiet ist in seiner ganzen Länge zum Bahnkörper hin mit einer Einfriedung abzugrenzen.

10.0 Grünordnung

10.1 Die freien Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Park- und Fahrflächen angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
Es dürfen nur heimische Laub- und Nadelhölzer gepflanzt werden.


11.0 Bestehender Bebauungsplan

11.1 Mit der Bekanntmachung tritt der neue Bebauungsplan in Kraft und der bis zu diesem Zeitpunkt bestehende Bebauungsplan verliert seine Rechtskraft.

C) Hinweise


1.0 Planzeichen


1.1  Bestehende Grundstücksgrenzen

1.2  Aufzuhebende Grundstücksgrenze

1.3  Geplante Grundstücksgrenzen

1.4 591/221 Flurstücksnummern

1.5  Höhenlinie mit Meterangabe über NN.

1.6  Bestehendes Haupthaus

1.7  Bestehendes Nebengebäude

2.0 Texthinweise

2.1 Niederschlagswasser ist durch Untergrundverrieselung abzuleiten.

2.2 Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht.

2.3 Vom Betrieb der überörtlichen Bahnlinie Murnau - Oberammergau können sich Erschütterungen und Lärmbeeinträchtigungen durch sekundären Luftschall ergeben. Zur Feststellung des Ausmaßes dieser Immissionen, im Bereich bis 50m Abstand von der Schiene, bedarf es der Einschaltung eines qualifizierten Gutachterbüros. Bei der Bauausführung sind dann, auf Kosten des Bauherrn, geeignete Maßnahmen zu treffen, wenn Richt- und Anhaltswerte nach den einschlägigen Normen überschritten werden.

D) Vefahrensvermerke

- | | | | | |
|----|--|-----|------------|----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluß | am | 09.03.1995 | |
| 2. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung
Par. 3 Abs. 1 BauGB | vom | 02.05.1995 | bis 06.06.1995 |
| 3. | Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange (Par. 4 Abs. 1 BauGB) | am | 23.05.1995 | |
| 4. | a) Öffentliche Auslegung
Par. 3 Abs. 2 BauGB | vom | 02.01.1996 | bis 05.02.1996 |
| | b) Wiederholung der öffentlichen
Auslegung Par. 3 Abs. 2 BauGB | vom | 15.05.1996 | bis 17.06.1996 |
| | | vom | 02.12.1996 | bis 03.01.1997 |
| | | vom | 16.06.1997 | bis 18.07.1997 |
| | | vom | 16.10.1997 | bis 18.11.1997 |
| | Satzungsbeschluß Par. 10 BauGB | am | 04.12.1997 | |

Saulgrub

Ch. Chenzell

Datum 07.01.1998

1. Bürgermeister

(Siegel)



6. Ortsübliche Bekanntmachung
Par. 12 BauGB

am 08.01.1998

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.

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

Saulgrub

Gemeinde Saulgrub

Datum 08.01.1998

Ch. Chenzell

1. Bürgermeister

(Siegel)

