

# BEBAUUNGSPLAN ZARLACH-NORD

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 nach Vor-Ausführung auf die jeweilige schalltechnische Verträglichkeit 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 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3.2 Geschosflächenzahl

3.3 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 Bauutzungsverordnung (BauUV) als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie nach Paragraph 6 als Mischgebiet festgesetzt.

1.2 Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind generell "Betriebe des Beherbergungsgewerbes"

1.3 Unzulässig im Mischgebiet sind: "Diskotheken oder ähnliche Vergnügungstätten"

##### 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 Bauutzungsverordnung (BauUV) für die Schaffung von Parkflächen bis zu 80 % überschritten werden.

Mindestgröße der Baugrundstücke: Bei Einzelhausbebauung 500 m<sup>2</sup>, bei Doppelhausbebauung 450 m<sup>2</sup>.

##### 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 als Straßenbegrenzungslinie - 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 profilig zu errichten. Sie sind einheitlich zu gestalten (z.B. Vorderfronten und Dachdeckung). Garagen einschl. Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> sowie Nebenräume ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche bis zu 20 m<sup>2</sup> 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 Erdgeschuldbodens darf bei annähernd ebenen Grundstücken nicht mehr als 0,45 m über dem jeweiligen Gelände liegen. Im Bebauungsgebiet darf die Traufhöhe 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.



4.2 Maximale Kniestockhöhe, gemessen von Oberkante Rohboden bis Oberkante Fußplatte

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 120 m zulässig, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf.

b. bei 2 Vollgeschossen (III) max. 0,60 m

##### 5.0 Ausserliche Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig

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 gefärbt 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 Freilichengestaltung und Einriedungen

7.1 Zäune sind in Holz auszubilden. Zulässig sind senkrecht stehende Latten (Honigbienenzaun), sowie waagrecht Bretterzäune.

7.2 Im übrigen sind zwischen den Grundstücken auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,90 m zulässig. Sie sind jedoch zu hinterpflanzen.

7.3 Befestigte Flächen dürfen nicht als Schwarzerden, sondern müssen mit Betonsteinen, Rasensteinen, rassenverfügltem 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 Einriedungen dürfen dort eine Höhe von 0,90 m - gemessen ab Oberkante Fahrbahn - nicht überschreiten.

##### 9.0 Maßnahmen zur Abschrankung des Baugebietes gegen die Bahnlinie

Das Baugebiet ist in seiner ganzen Länge zum Bahnkörper hin mit einer Einriedung 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 Aufzubehebende Grundstücksgrenzen

1.3 Geplante Grundstücksgrenzen

1.4 591/221 Flurstücksummern

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 Lärmbelastungen 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) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss	am	09.03.1995
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung	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	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 Datum 07.01.1998  
1. Bürgermeister (Siegel)

6. Ortsübliche Bekanntmachung Par. 12 BauGB am 08.01.1998

Saulgrub Datum 08.01.1998  
Gemeinde Saulgrub (Siegel)  
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "Zarlach - Nord B"

Planverfasser:	Gefertigt am:	06.02.1995	Geändert am:	15.04.1997
Architekturbüro Hans Schek	Geändert am:	20.03.1995	Geändert am:	10.09.1997
Dipl.-Ing. Architekt	Geändert am:	06.04.1995	Geändert am:	29.09.1997
Klammerstrasse 35	Geändert am:	16.08.1995	Geändert am:	10.12.1997
82467 Garmisch-Partenkirchen	Geändert am:	24.10.1995		
Telefon 08821/9516-0	Geändert am:	05.12.1995		
Telefax 08821/59190	Geändert am:	23.04.1996		
	Geändert am:	18.10.1996		
	Geändert am:	14.11.1996		
	Geändert am:	03.03.1997		

