

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
„ZARLACH SÜD“
der Gemeinde Saulgrub

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Zarlach Süd“ in Saulgrub
in der Planfassung von 1995

gefertigt am 15.07.1995
geändert am 21.09.1995
geändert am 24.10.1995
geändert am 04.11.1995
geändert am 21.04.1996

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

1. Planrechtliche Voraussetzungen

Für das 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. 7,70 ha große Baugebiet ist 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 nordöstlichen Teil soll im rückwärtigen Bereich der bereits gewerblich genutzten Grundstücke ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

4. Erschließung

Das gesamte Baugebiet ist bereits erschlossen. Zusätzliche Verkehrswege wurden größtenteils aus dem bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5. Immissionsschutz

Immissionsbelastungen sind aus dem überörtlichen Verkehrsweg der B23 zu erwarten. Bedingt durch die erheblichen Lärmbeeinträchtigungen durch die B23 sind die den Schallemitenten zugewandten Bauteile mit den entsprechenden Dämmwerten nach den anerkannten

Schallschutzklassen auszubilden. „Die Fenster von Hauptwohnräumen wie z.B. Wohn- und Kinderzimmer sind durch geeignete Grundrißgestaltung auf die lärmabgewandte Seite zu legen. Diese Maßnahmen sind erforderlich bei der ersten Häuserzeile entlang der B23. Fenster an den jeweiligen Nord-, Ost- und Südfassaden müssen ein bewertes Bauschalldämm-Maß $R' = 35$ bis 39 dB entsprechend Schallschutzklasse 3 aufweisen.

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, ausgebauten 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 Erschließungsbetrag 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

31. Okt. 1996

Gemeinde Saulgrub

M. Mezzel
1. Bürgermeister

