

Planverfasser:
Architekturbüro Hans Scheck
Dipl.Ing. (FH) Architekt,
Klammstrasse 35
82467 Garmisch-Partenkirchen
Telefon: 08821/95160
Telefax: 08821/59190

Gefertigt am: 15.07.1995
Geändert am: 21.09.1995
Geändert am: 24.10.1995
Geändert am: 04.12.1995
Geändert am: 21.04.1996
Geändert am: 22.06.1996
Geändert am: 16.07.1996

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

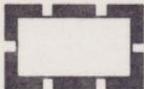
"Zarlach - SÜD"

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  Mischgebiete
- 2.3  Private und öffentliche Grünflächen nicht überbaubar

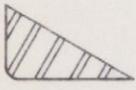
3.0 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3.2 z.B.  Geschosflächenzahl
- 3.3 z.B. 0.2 Grundflächenzahl

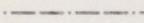
4.0 Verkehrsflächen

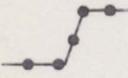
4.1  Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

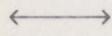
4.2  Strassenverkehrsflächen

4.3  Sichtdreiecksflächen

5.0 Bauweise-, Linien-, Grenzen

5.1  Baugrenze

5.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Firstrichtung

5.3  Schraffierter Geländeteil ist aufzufüllen

6.0 Sonstige Festsetzungen

6.1  5.00 Massangaben in Meter

6.2  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 Allgemeinen 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 — *auch 0,35*

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 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 profilgleich zu errichten. Sie sind einheitlich zu gestalten (z.B. Vorderfronten und Dachdeckung).

Garagen einschließlich 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 Bereich in dem 2 Vollgeschoße (II) festgesetzt sind, darf die falseitige Wandhöhe an der Traufseite nicht mehr als 6.60 m betragen.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 591/64 darf die falseitige Wandhöhe max. 5.50 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 Kniestockhöhen gemessen von Oberkante Rohboden bis Oberkante Fußpfette

bei einem Vollgeschoß (I) min. 1.40 m max. 1.80 m

bei 2 Vollgeschoßen (II) max. 0.60 m.

auf den Grundstücken Fl.Nr. 591/321, 591/322 und 591/24 (Teilfläche) ist eine maximale Kniestockhöhe von 1.20 m zulässig

Im Bereich der Fl.Nrn. 591/64, 591/323, 591/319, 591/62, 591/26 und 591/233 dürfen nur Gebäude mit Erd- und Dachgeschoß errichtet werden, wobei der Kniestock max. 1.80 m betragen darf und mindestens 1.40 m betragen muß.

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 Dachgestaltung: nur Satteldächer mit Vordächern
- 5.4 Zulässige Dachneigung 20 - 24 Grad
- 5.5 Material für Dachdeckungen: Ziegeldachpfannen oder Betondachsteine naturrot bis rotbraun getönt 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 (Hanicklzaun), 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 Verkehrs- und Parkflächen 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. 4.3
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 Grünordnung

- 9.1 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.

10.0 Lärmschutz

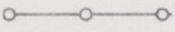
- 10.1 Von dem überörtlichen Verkehrsweg der Bundesstraße B23 ergeben sich erhebliche Lärmbeeinträchtigungen. Die den Schalleitenden zugewandten Bauteile sind mit den entsprechenden Dämmwerten nach den anerkannten Schallschutzklassen auszubilden. "Die Fenster von Hauptwohnräumen wie z.B. Wohn-, und Kinderzimmer 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 bewertetes Bau-schalldämm-Maß R' von $R' = 35$ bis 39 dB entsprechend Schallschutzklasse 3 aufweisen.

11 Bestehender Bebauungsplan

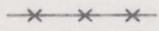
11.1 Mit Bekanntmachung tritt der neue Bebauungsplan in Kraft und der bis zu diesem Zeitpunkt bestehende Bebauungsplan verliert seine Rechtskraft.

C) Hinweise

1.0 Planzeichen

1.1  Bestehende Grundstücksgrenzen

1.2  Geplante Grundstücksgrenzen

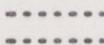
1.3  Aufzuhebende Grundstücksgrenze

1.4 591/221 Flurstücksnummern

1.5  Höhenlinie mit Meterangabe über NN.

1.6  Bestehendes Haupthaus

1.7  Bestehendes Nebengebäude

1.8  Mit Geh- Fahrt und Leitungs-
rechten belastete Flächen

2.0 Texthinweise

2.1 Niederschlagswasser ist durch Untergrundverrieselung abzuleiten bzw. in den vorhandenen Kanal zur Oberflächenentwässerung einzuleiten.

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

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß am 10. Aug. 1995
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
Par. 3 Abs. 1 BauGB vom 10. Aug. 1995 bis 01. Sep. 1995
3. a) Öffentliche Auslegung
Par. 3 Abs. 2 BauGB vom 03. Aug. 1995 bis 01. Sep. 1995
vom 02. Jan. 1996 bis 05. Feb. 1996
- b) Wiederholung der öffentlichen
Auslegung Par. 3 Abs. 2 BauGB vom 16. Aug. 1996 bis 17. Sep. 1996
4. Satzungsbeschluß Par. 10 BauGB vom 19. Sep. 1996 bis
5. Prüfung durch das Landratsamt
Par. 11 BauGB Nr. SG-31-610/21 am 23. Okt. 1996

Saulgrub

Gemeinde Saulgrub

Datum 28. Okt. 1996

Ch. Magold
1. Bürgermeister



(Siegel)

6. Ortsübliche Bekanntmachung
Par. 12 BauGB

am 31. Okt. 1996

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.

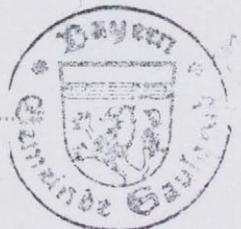
Auf die Rechtsfolgen der Paragraphen 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Saulgrub

Gemeinde Saulgrub

Datum 31. Okt. 1996

Ch. Magold
1. Bürgermeister



(Siegel)