

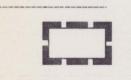
Die Gemeinde Saulgrub erläßt aufgrund Paragraph 2 Abs. 1, Paragraphen 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBo - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – BayGo – den Bebauungsplan Nr. 5 für den Bereich

"Zarlach - SUD"

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

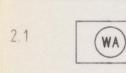
A) Festlegung durch Planzeichen

1.0 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2.0 Art der baulichen Nutzung





Private und öffentliche Grünflächen nicht überbaubar

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Geschoßflächenzahl

3.3 z.B. 0.2 Grundflächenzahl

4.0 Verkehrsflächen

4.1 Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Strassenverkehrsflächen

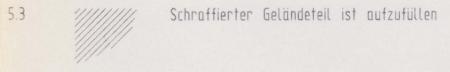
4.3 Sichtdreiecksflächen

5.0 Bauweise-, Linien-, Grenzen

5.1 ----- Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

←→ Firstrichtung



6.0 Sonstige Festsetzungen

6.1 5.00 Massangaben in Meter ++

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 - ooch 0,35 Das Maß der baulichen Nutzung kann nach Paragaph 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Schaffung von Parkflächen bis zu 80 % überschritten

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 talseitige Wandhöhe an der Traufseite nicht mehr als 6.60 m betragen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 591/64 darf die talseitige Wandhöhe max. 5.50 m 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

dürfen nur Gebäude mit Erd- und Dachgeschoß errichtet werden, wobei der Knie-

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 Breich der FlNrn. 591/64, 591/323, 591/319, 591/62, 591/26 und 591/233

stock 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

gebundene Decke ausgeführt werden.

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 wasser-

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 Schallemitenten 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 auf-

11 Bestehender Bebauungsplan

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

1.0 Planzeichen

) Hinweise

1.1 • Bestehende Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

1.3 × × × Aufzuhebende Grundstücksgrenze

1.4 591/221 Flurstücksnummern

Höhenlinie mit Meterangabe über NN.

Bestehendes Haupthaus

1.7 Bestehendes Nebengebäude

1.8 ----- Mit Geh- Fahrt und Leitungsrechten 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

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

vom 1 0. Aug. 1995 bis 0 1. Sep. 1995 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung Par. 3 Abs. 1 BauGB vom 03. Aug. 1995 bis 01. Sep. 1995 vom 02. Jan. 1996 bis 05. Feb. 1996 3 a) Offentliche Auslegung Par. 3 Abs. 2 BauGB

am 1 0. Aug. 1995

b) Wiederholung der öffentlichen 1 6. Aug. 1996 his 1.7. Sep. 1996 Auslegung Par. 3 Abs. 2 BauGB vom

4. Satzungsbeschluß Par. 10 BauGB vom 1 9. Sep. 1996 bis

2 3, Okt. 1996 5. Prüfung durch das Landratsamt Nr. 56-31-610/21 am Par. 11 BauGB

Datum 28. Okt. 1996 Saulgrub Gemeinde Saulgrub

Bürgermeister 6. Ortsübliche Bekanntmachung

am 3 1. Okt. 1996 Par. 12 BauGB 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 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

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

Telefax: 08821/59190

h/b = 841 / 1189

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

Nemetschek 11