

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## "Gewerbegebiet an der Römerstraße"

### Gemeinde Saulgrub

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Römerstraße"
Gemeinde Saulgrub

#### Planzeichenlegende

**A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V. mit der BauNVO)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO, 1.3.1 PlanV)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

2.1 offene Bauweise

2.2 Bauweise

2.3 überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

3. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB, 9. PlanV)

3.1 Grünfläche

4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB, 13.2 PlanV)

4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**B. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

Vorhandene Bebauung Hauptgebäude

Vorhandene Bebauung Nebengebäude

Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern

Bemessung

Bodendenkmal

6. Erläuterung der Nutzungsschablone

**Zweckbestimmung der Gebietsart**

Gewerbegebiet

Industriegebiet

Handwerk- und Gewerbegebiet

Handwerk- und Gewerbegebiet

Bauweise

offen

geschlossen

#### Zeichnerische Festsetzung

#### Luftbild

#### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß 28.05.2020 § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2021 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Debatte und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2021 hat in der Zeit vom 17.05.2021 bis 16.06.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2021 hat in der Zeit vom 17.05.2021 bis 16.06.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis 16.06.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2023 bis 16.08.2023 öffentlich ausgestellt.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Stadt/Gemeinde) \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister/in \_\_\_\_\_

7. Die Regierung/Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Regierung/Landratsamt) \_\_\_\_\_ (Siegel Genehmigungsbehörde)

Unterzeichnet/in \_\_\_\_\_

8. Ausoffertigt \_\_\_\_\_

(Stadt/Gemeinde) \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister/in \_\_\_\_\_

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HGB BauGB/ Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HGB BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist dienst in Kraft getreten. Auf die Rechtsabgaben des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Stadt/Gemeinde) \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister/in \_\_\_\_\_

**ISA Ingenieure** D-82433 Bad Kohlgrub  
Hauptstraße 31  
Telefon 0 88 45 - 703 81 81  
Fax 0 88 45 - 757 99 49  
E-mail info@isa-ingenieure.de

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Römerstraße"

Bauherr	Anschrift	Datum	Name
Thomas Hautmann	Deinweg	07.04.2021	Kr
Planmaß	GRZ und GFZ	15.11.2023	Ph
Bebauungsplan			
Datum	Name		
bearbeitet 16.11.2023	Na		
gezeichnet 16.11.2023	Ru	ingenieur/in	Maßstab
Projektnummer	Bußnummer	Multiscale	
BP161	- 1 -	1:500	

## Landkreis Garmisch-Partenkirchen

### Textliche Festsetzungen

Stand: November 2023

**Auftraggeber:**

Thomas Hautmann  
Holztransporte  
Alte Römerstraße 8  
82442 Wurmansau

**Bearbeiter:**

iSA Ingenieure  
Hauptstr. 31  
82433 Bad Kohlgrub  
Telefon: 08845 – 703 8181  
E-Mail: [info@isa-ingenieure.de](mailto:info@isa-ingenieure.de)



.....  
Günter Jochum  
Dipl.-Ing (TU)/Bauassessor/SiGeKo  
Stadtplaner

Bad Kohlgrub, 27.11.2023

<b>1.</b>	<b>Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>4</b>
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2.	Bestandteile.....	4
1.3.	Festsetzungen.....	5
1.3.1.	Geltungsbereich.....	5
1.3.2.	Art der baulichen Nutzung.....	5
1.3.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.3.4.	Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	5
1.3.5.	Nebenanlagen.....	5
1.3.6.	Immissionsschutz.....	5
1.3.7.	Bauordnungsrecht.....	5
<b>2.</b>	<b>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>6</b>

# 1. Textliche Festsetzungen

## 1.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408);
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

## 1.2. Bestandteile

- Bestandteile der Satzung sind
  - Planurkunde
  - Textliche Festsetzungen.
- Beigefügt sind
  - Begründung
  - Entwässerungskonzept

### **1.3. Festsetzungen**

#### **1.3.1. Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Satzung umfasst das Flurstück 1220/5, Gemarkung Wurmansau. Die Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich aus der beigefügten Planzeichnung.

#### **1.3.2. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird das Gewerbegebiet festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird das Gewerbegebiet beschränkt. Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

#### **1.3.3. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend der Planzeichnung wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) für das Plangebiet mit 0,30 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Lagerflächen und Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Bei Ausführung der Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden diese zu 50% ihrer Fläche zur Berechnung der GRZ angesetzt.

Die maximale Wandhöhe wird auf 7,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird bezogen auf die Bezugshöhe OK Bodenplatte der Halle (OK 868,87 m NHN).

#### **1.3.4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

#### **1.3.5. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

#### **1.3.6. Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen eines Bau- und Freistellungsverfahrens muss durch ein schallschutztechnisches Gutachten nachgewiesen werden, dass in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung einer möglichen Lärmvorbelastung die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.

#### **1.3.7. Bauordnungsrecht**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Als Dachform wird das Satteldach zugelassen. Die Dachneigung muss mindestens 15° und darf höchstens 24° betragen.

Gebäude sind in ortstypischer Bauweise zu errichten. Im Plangebiet gilt nach den Festsetzungen des Bebauungsplans die Gestaltungssatzung der Gemeinde Saulgrub.

Bei Abgrabungen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1m zulässig. Böschungen sind gemäß den Schnitten des Vorhabenplans zu erstellen und zu begrünen.

### **1.3.8. Grünflächen**

(§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

Die Gewerbefläche ist intensiv einzugrünen und dadurch besser in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Der Grünstreifen entlang der B 23 ist wie die entstehenden Böschungen intensiv (auch mit Einzelbäumen) zu bepflanzen und zu begrünen.

### **1.3.9. Denkmalrecht**

(§ 9 (6) BauGB i.V.m § 8 (1) BayDSchG)

Bei Grabungen können Bodendenkmäler aufgefunden werden. Diese Funde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (siehe auch Hinweise).

## **2. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Gemäß Informationsdienst des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler, wohl aber das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit" (D-1-8332-0012). Dieses steht unter dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes, d.h. alle Eingriffe in den Boden bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe, im Geltungsbereich des Bebauungsplans, aller Art in Bereichen, in denen Bodendenkmäler vorhanden sind, sowie auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Eine notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis muss in jedem Falle zeitlich vor der Durchführung oder Beauftragung einer geplanten Maßnahme bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt und von dieser genehmigt werden. Einem Antrag auf „denkmalrechtliche Erlaubnis“ sind der Unteren Denkmalschutzbehörde alle Unterlagen, die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind, vorzulegen.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer des Grundstücks, Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Zur Feststellung der Lage des vermuteten Bodendenkmals wurde mit Maßnahmennummer M-2022-339-1 / AZ DSchB 31-6024-E-2021-69 eine Grabung im Plangebiet hergestellt. Es wurden

keine Funde festgestellt. Eine Freigabe der untersuchten Flächen zur bauseitigen Nutzung wurde erteilt. Eingriffe in weitere Teilflächen bedürfen der Abstimmung mit dem BLfD.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **Grünordnung**

Empfohlene Arten für Gehölzpflanzungen: Berberis vulgaris, Cornus mas, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Viburnum lantana, Salix caprea, Quercus robur, Acer pseudoplatanus, Prunus Avium, Sorbus aucuparia.

#### **Wasserrecht Niederschlagswasser**

Mit Bescheid vom 22.12.2022 wurde das Oberflächenentwässerungskonzept in der am 28.05.2022 beantragten Form durch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen Abteilung Wasserrecht genehmigt. Damit wurde die Einleiterlaubnis von Niederschlagswasser in das Grundwasser erteilt.

#### **Löschwasserversorgung**

Die Herstellung eines Überflurhydranten ist im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen. Die Zufahrt ist entsprechend den Brandschutzvorschriften herzustellen, sofern der nächstliegende Hydrant die Mindestentfernung von 75 m überschreitet.

#### **Energienetze Bayern GmbH & Co. KG**

Im Randbereich außerhalb des Geltungsbereiches sind Erdgasanschlussleitungen parallel zur B 23 verlegt (ZGH 150 St PN70 HD 1326. Hybridkabel in Peh 50, zweimal Peh 50 für die Telekom sind mitverlegt). Die Erdgasleitung liegt außerhalb des Baufensters.

Auf die Pflicht zur Einholung aktueller Lagepläne sowie auf das Merkblatt „Schutzanweisung“ der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird hingewiesen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Leitungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

#### **Bayernwerk Netz GmbH**

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.