

# GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

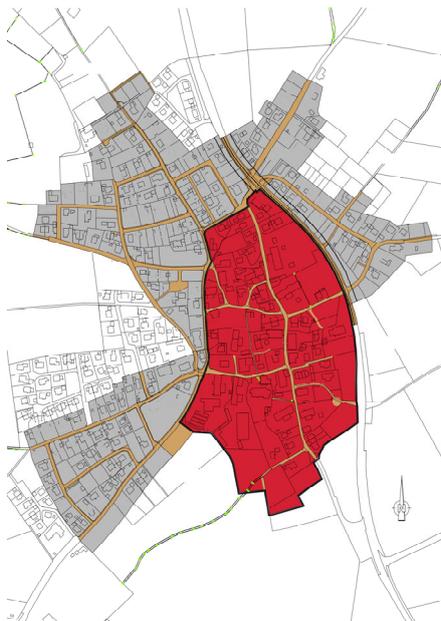


## Neuaufstellung des Bebauungsplanes ,Saaldorf Altdorf' mit integriertem Grünordnungsplan

### SATZUNG

~~Stand: 02.12.2020~~

Stand: 12.08.2021



Auftraggeber:

Gemeinde Saaldorf-Surheim

Moosweg 2 - Saaldorf  
D-83416 Saaldorf-Surheim

Planung:

**Eva Weber** Architektin und Stadtplanerin

Mühlwiesenweg 15  
D - 83367 Petting

Fon 08686 1333 Fax 08686 8118  
Email: weber.petting@t-online.de

# Gemeinde Saaldorf-Surheim

## Neuaufstellung des Bebauungsplanes ‚Saaldorf Altdorf‘ mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) [i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04.06.2021](#), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) [i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021](#), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) [i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.05.2021](#), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan, mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

### Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan einschließlich der bisher gültigen Änderungen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Saaldorf Altdorf" gilt die vom Architekturbüro Eva Weber aus Petting ausgearbeitete Planzeichnung (1) sowie die Festsetzungen durch Planzeichen (2) und die Hinweise durch Planzeichen (3) in der Fassung vom [12.08.2021](#), die zusammen mit den nachstehenden weiteren Vorschriften den Bebauungsplan „Saaldorf Altdorf“ bilden.

## 4. Festsetzungen durch Text

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

~~Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.~~

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung und den nachfolgenden Regelungen festgesetzt.

#### 4.2.2 Maßgebliche Grundstücksgröße

~~Als maßgebliche Grundstücksgröße zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl wird jeweils das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstück ohne die festgesetzten privaten Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft herangezogen~~

#### 4.2.2 ~~4.2.3~~ Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 als Höchstmaß festgesetzt, sofern die Planzeichnung keine andere Regelung vorgibt.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche hinaus Überschreitungen durch Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze (z. B. Fahrsilos), ~~sofern es sich dabei um Anlagen nach § 14 BauNVO handelt~~, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig sind. ~~Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert durch Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bleibt davon unberührt.~~

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf können Ausnahmen zugelassen werden.

#### 4.2.3 ~~4.2.4~~ Wandhöhen der baulichen Anlagen Höhenlage der baulichen Anlagen

~~Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Wesentlichen durch den Bezug von OK fertiger Fußboden zum bestehenden Gelände bestimmt.~~

Die Oberkante des Fertigfußbodens des tiefstgelegenen Vollgeschosses (im Sinne eines oberirdischen Geschosses nach Art.2 Abs.7 Satz 1 BayBO, i.d.R. Erdgeschoss) darf höchstens 0,35 m über dem bestehenden Gelände im Bereich des Haupteingangs ~~bzw. der Hauptzufahrt~~ zu liegen kommen. ~~Das Geländeniveau im Bereich des Haupteingangs ist dafür maßgebend.~~

Bei Ersatzbauten sowie Um- oder Anbauten kann ausnahmsweise eine abweichende Höhenlage zugelassen werden, wenn sich diese am bereits vorhandenen Bestand orientiert.

#### 4.2.4 ~~4.2.5~~ Höhenlage der baulichen Anlagen Wandhöhen der baulichen Anlagen

Für die Berechnung der Höhe der Außenwand (Wandhöhen WH) gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden des tiefstgelegenen Vollgeschosses (im Sinne eines oberirdischen Geschosses nach Art.2 Abs.7 Satz 1 BayBO, i.d.R. Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei ~~baulichen Anlagen ohne Vollgeschoß Gebäuden ohne Vollgeschoss~~ ist die Wandhöhe von der Oberkante des Geländes bis zur Oberkante der Dachhaut maßgebend.

Die maximale Wandhöhe beträgt innerhalb der Baugrenzen 6,80 m, sofern die Planzeichnung kein anderes Höchstmaß vorgibt.

Die maximale Wandhöhe beträgt für bauliche Anlagen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen beträgt 4,00 m.

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf können Ausnahmen zugelassen werden.

### 4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### 4.3.1 Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Abweichend davon können Gebäudelängen von bis zu 60 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Nutzungsänderungen, Umbauten in oder Ersatzbauten für Gebäude handelt, die zulässigerweise errichtet wurden und im Bestand eine Länge von mehr als 50 m aufweisen.

#### 4.3.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) bis zu 12 qm Grundfläche und einer Wandhöhe von bis zu 2,50 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Offene Stellplätze und Lagerflächen (z.B. f. landwirtschaftliche Erzeugnisse, Fahrsilos u.dgl.) sowie ~~unterirdische Anlagen~~ überdeckte bauliche Anlagen bzw. Anlagenteile unterhalb des natürlichen Geländes (z.B. geschlossene Güllegruben oder Tiefgaragen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4.3.3 Baulinien und Baugrenzen

Terrassen dürfen die Baugrenzen um 3 m, Balkone und Eingangsüberdachungen um 1,50 m überschreiten.

~~Von Baulinien oder Baugrenzen abweichende untergeordnete Bauteile sind in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zugelassen.~~

### 4.4 Abstandsflächen

(Hinweis: Zu beachten ist das neue, seit 01.02.2021 in Kraft getretene Recht)

Die gesetzlichen Abstandsflächen ~~nach Art.6 Abs.5 Satz 1~~ der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden BayBO sind einzuhalten. Ausschlaggebend ist das Genehmigungsdatum bzw. bei der Vorlage im Genehmigungsverfahren das Datum des Eingangs bei der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben der Zeitpunkt des Baubeginns.

Ausgenommen ~~hiervon~~ sind Außenwände auf Baulinien. ~~Deren Abstandsfläche erstreckt sich maximal bis zur Grundstücksgrenze bzw. bis zur Straßenmitte.~~ Ergäben sich aus dem Abstandsflächenrecht der BayBO Abstandsflächen, die über die Grundstücksgrenze bzw. bei öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen über deren Mitte hinausragen würden, wird die Tiefe der Abstandsflächen auf das Maß bis zu Grundstücksgrenze bzw. Grundstücksmitte reduziert.

~~Abweichungen vom Maß der Tiefe der gesetzlichen Abstandsflächen können in begründeten Fällen nach § 9 Abs.1 Nr.2a BauGB in geringfügigem Umfang zugelassen werden, sofern Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt ist.~~

#### **4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)**

Die eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80 m (gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte) freizuhalten. Ausgenommen sind hiervon einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

#### **4.6. Gelände**

- 4.6.1 Das natürliche Gelände darf **grundsätzlich** nur bis zu einer Aufschüttungshöhe bzw. Abgrabungstiefe von 35 cm verändert werden. Dabei darf das Gelände nur auf ein bereits in einem Bereich auf dem Grundstück vorhandenes Niveau angeglichen werden.
- 4.6.2 Die Geländeoberfläche ist zu den Verkehrsflächen und zu den an den Grundstücksgrenzen bestehenden Geländehöhen gleichmäßig anzugleichen.
- 4.6.3 Stützmauern sind nicht zulässig.
- 4.6.4 Abweichend von 4.6.1, 4.6.2 und 4.6.3 können andere Geländemodellierungen sowie Stützmauern zugelassen werden, wenn diese für die Erschließung des Grundstücks, die Führung von Oberflächenwasser oder die Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind, oder der bestehende Geländeverlauf eine wesentlichen Erschwerung, **wie z.B. unverhältnismäßig hoher baulicher oder finanzieller Aufwand**, der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung darstellt.

#### **4.7. Stellplätze und Garagen**

##### 4.7.1 Anzahl der Stellplätze

~~Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Bei alternativen Wohnkonzepten mit nachweislich geringerem Stellplatzbedarf (z.B. betreutes Wohnen o.ä. Wohnformen) kann ausnahmsweise eine Unterschreitung dieser Stellplatzanzahl zugelassen werden.~~

Für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Für alle anderen Nutzungen ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage zur GaStellV zu ermitteln.

Ergibt sich bei der Berechnung des Stellplatz-Bedarfes eine Bruchzahl, ist in allen Fällen nach oben aufzurunden.

#### 4.7.2 Ausführung der Stellplätze

**Offene Nicht überdachte** Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigem Material zu errichten (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).

Vor Garageneinfahrten ist mind. ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten. Tore in den Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen müssen einen Abstand zur Straßengrenze von mind. 5,00 m einhalten. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen.

### 4.8. Gebäudeform, Außenfassade und Dachgestaltung

#### 4.8.1 Gebäudeform und Gestaltung

Als Gebäudegrundrissformen ~~ist~~ sind für die Hauptbaukörper ~~ein Rechteck~~ Rechtecke zu verwenden, deren Längsseite wenigstens um 1/5 länger als die Breitseite ist, wobei der First jeweils parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.

Gebäude können sich auch aus mehreren rechteckigen Hauptbaukörpern zusammensetzen (z.B. L- oder T-Form).

#### 4.8.2 Außenfassade

Fassadenverkleidungen sind in Holz, Schlackenstein- oder Tuff-Sichtmauerwerk, Holzzementplatten oder in Kombination von Holz mit Putzflächen zulässig. Der Außenputz der Gebäude ist ohne stark reflektierende Zuschlagstoffe (z.B. Glas oder Siliciumcarbid) in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen.

#### 4.8.1 Dachgestaltung

Als Dachform ist für die Hauptbaukörper ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20° - 33° vorzusehen. Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten an Hauptbaukörpern ist als Dachform ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mind. 5° und höchstens 33° zulässig. Bei einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von maximal 3,00 m dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.

Alle geneigten Dachflächen der Hauptbaukörper sind mit Ziegel- oder Betondachplatten in rotem, rotbraunem, grauem oder ockerfarbenem Farbton in nicht hochglänzender Ausführung oder mit Solar- oder Photovoltaikanlagen einzudecken. Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten mit einer Dachneigungen bis 17° sind auch Eindeckungen aus Stehfalzblech in Grautönen oder Kupfer sowie begrünte Dachflächen zugelassen.

### 4.9 Dachaufbauten

#### 4.9.1 Gauben

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 29° zulässig.

Gauben sind als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Dreiecksgauben, Flachdachgauben und Schleppegauben zulässig.

Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gauben ist auf 2,00 m beschränkt. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,25 m, der Abstand zu den **giebelseitigen** Außenwänden muss mindestens **1,50 m** betragen. ~~um ein optisches 'Aufreißen' der Dachfläche zu verhindern.~~

Die Länge des Gaubendachs in Trauf-First-Richtung darf maximal  $\frac{2}{3}$  der Länge des Hauptdaches betragen. Der höchste Punkt der Gaube muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die Dachgauben eines Gebäudes (auch bei Doppel- und Reihenhäusern) sind in gleicher Höhe anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Dachgauben Form zulässig.

#### 4.9.2 Quergiebel

Quergiebel sind aus der Traufe zu entwickeln. Bei einer Neigung von 24° und mehr des Hauptdaches muss der Quergiebel nicht aus der Traufe entwickelt werden, ~~seine seitliche Wandhöhe darf in diesem Fall die festgesetzte Wandhöhe des Hauptbaukörpers bis zu 1,50 m überschreiten.~~

Quergiebel sind mittig anzuordnen. Ein Abweichen aus der Mitte kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Abstand ~~zur Außenwand zur Giebelseite des Hauptgebäudes~~ mindestens 3,00 m beträgt.

Die kumulierte Breite aller Quergiebel an einem Gebäude darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches.

#### 4.9.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Das Aufständern von Photovoltaik- und Solaranlagen ist nicht zulässig.

Freistehende Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Antennen sind auf unbebauten oder unbefestigten Flächen unzulässig.

~~Aufgeständerte oder freistehende Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies zur effektiven Nutzung der Strahlungsenergie erforderlich ist und das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird (z.B. auf wenig eingesehenen Hinterhöfen oder auf flach geneigten Flächen aus dem Sichtfeld vor Straßenraum aus zurückversetzt)~~

Fernseh- und Rundfunkantennen jeglicher Art sind bei traufständigen Gebäuden mind. 2,00 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mind. 5,00 m hinter der Außenseite der straßenseitigen Fassadenfront anzubringen. Bei mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen.

### 4.10 Einfriedungen, Sichtschutz

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Gelände erlaubt. Sie müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen.

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich ~~ruhige~~, verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante zulässig.

Ist kein Gehweg entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, sind Einfriedungen und Hecken mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Im Bereich von Freisitzen, bei Grenzgaragen oder zur nachbarlichen Abschirmung dürfen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze - ausgenommen zum öffentlichen Verkehrsgrund - einvernehmlich ruhige, verputzte Mauern oder Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m und insgesamt nicht mehr als 5,00 m pro Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus Rohrmatten, Stacheldraht oder Kunststoff. Maschendrahtzäune dürfen nur verwendet werden, wenn sie hinterpflanzt sind.

Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen, z.B. Thujen, sind nicht zulässig.

#### **4.11 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### **4.12 Grünordnung**

##### **4.12.1 Baumbestand**

Der innerhalb des Geltungsbereichs gekennzeichnete Baumbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Sollte ein Baum, der als erhaltungswert festgesetzt ist, absterben, ist spätestens in der folgenden Vegetationsperiode an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen.

##### **4.12.2 Pflanzgebot**

Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (Hochstamm) sowie fünf Sträucher zu pflanzen. Abweichungen von den durch die Planzeichnung vorgeschlagenen Standorten der Bäume sind möglich. Auf dem Grundstück erhaltener Baumbestand kann angerechnet werden.

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden usw.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Für alle festgesetzten Neu- und Ersatzpflanzungen werden nachfolgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt:

Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, m.B., StU 18-20

Kleinkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, m.B., StU 14-16

Obstbaum: Hochstamm, Hochstamm, 3xv, m.B., StU 12-14

Heister: v.Heister, 125-150

Sträucher: v.Str., 5 Triebe, 100-150

Es sind standortheimische Bäume, sowie widerstandsfähige, regionaltypische Obstsorten zu verwenden (Vorschlagsliste siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Die Pflanzmaßnahmen sind auszuführen, sobald eine Baumaßnahme erfolgt, spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme oder Bezugsfertigkeit.

#### 4.12.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Bauerngarten

Die Flächen für Bauerngärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten. Erlaubt ist die Anpflanzung von Gemüsesorten, Kräutern und Blumen. Versiegelungen und bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

#### 4.12.4 Private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild sowie den Natur- und Landschaftsschutz

Die Flächen sind als naturnahe Wiesen mit Baumbestand anzulegen und zu erhalten. Erlaubt ist die Anpflanzung von heimischen, hochstämmigen Obstbäumen unterschiedlicher Arten und Sorten, sowie standortheimische Bäume und Sträucher. Versiegelungen und bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

### 4.13 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt nach folgender Regelung:

Entsprechend § 1a Abs.3 Satz 6 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### 4.14 Lärmschutz

#### 4.14.1 Maßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm

Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden auf **Fl.Nr.58 und 58/2** (Schwellstraße 2 und 4) sind im Falle einer Nutzungsänderung, eines Um- und Erweiterungsbaus der bestehenden Gebäude oder eines Neubaus nach der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite (Ostseite) hin zu orientieren. Falls dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume an den zu o.g. Straße gewandten Hausseiten durch Schallschutzmaßnahmen am Gebäude entsprechend der Anforderungen nach DIN 4109 (2016) geschützt werden. Dabei sind in dem, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

#### 4.14.2 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden entlang der Kreisstraße BGL3 sind im Falle einer Nutzungsänderung, eines Um- und Erweiterungsbaus der bestehenden Gebäude oder eines Neubaus nach der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite (Ostseite) hin zu orientieren. Falls dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume an den zu o.g. Straße gewandten Hausseiten durch Schallschutzmaßnahmen am Gebäude entsprechend der Anforderungen nach DIN 4109 (2016) geschützt werden. Dabei sind in dem, in

der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

## **5. Hinweise durch Text**

### **5.1 Denkmalpflege**

Baudenkmäler sind von ihren Eigentümern instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zuzumuten ist (Art. 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG).

Maßnahmen an Baudenkmalern und deren Ausstattungsstücken bedürfen der denkmalpflegerischen Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 DSchG).

### **5.2 Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Bauausführung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land unverzüglich anzuzeigen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals und im Bereich des historischen Ortskerns von Saaldorf (vgl. dazu Uraufnahme aus dem Jahr 1817) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art.7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **5.3 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Alle Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen müssen - soweit wie möglich - sachgerecht nach den geltenden Vorschriften auf dem eigenen Grundstück versickern oder als Brauchwasser genutzt werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien mit weniger als 50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Durch den Bau von Versickerungsanlagen dürfen keine stauenden, das Grundwasser schützende Deckschichten (z.B. ausgeprägte Lehmschichten) durchstoßen werden. Die Sohle einer

Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gem. NWFreiV nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Mindestabstand von 1,00 m zum Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände aufweisen. Sofern eine Ableitung des Niederschlagswassers in tiefere Schichten vorgesehen ist und oben genannte Kriterien nicht eingehalten werden können, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Geplante Bauobjekte unter der Geländeoberkante (Unterkellerungen, Tiefgaragen,...) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z.B. durch Ausführung als wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte usw.

#### **5.4 Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unterirdische Leitungen verschiedener Versorgungsträger.

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Die bestehenden Leitungen sind im Bestand zu erhalten und dürfen nicht beschädigt werden. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

#### **5.5 Außenanlagenplan mit GRZ-Nachweis**

Mit dem Bauantrag ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, anhand dessen die Einhaltung der maximalen Grundflächenzahl nachgewiesen wird und aus dem die Lage und Ausführung der Zufahrten und Stellplätze sowie die erforderlichen Pflanzmaßnahmen abzulesen sind.

#### **5.6 Bodenverunreinigungen**

Sollten im gesamten Geltungsbereich während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

#### **5.7 Landwirtschaft**

Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden, auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

#### **5.8 Nutzung von Oberflächenwasser**

Sollte anfallendes Oberflächenwasser im größeren Maße für den Eigengebrauch genutzt werden (WC-Spülung, Waschmaschine usw.), ist der örtliche Wasserversorger darüber in Kenntnis zu setzen.

### **5.9 Zweitanschluss zur Wasserversorgung**

Dem Zweckverband zur Wasserversorgung Surgruppe sind bei einem Zweitanschluss die anfallenden Kosten vom Grundstückseigentümer zu erstatten.

### **5.10 Bestandsschutz**

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Saaldorf Altdorf" im Sinne von § 29 BauGB nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden, Umbauten und Änderungen durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen, neu hinzugebaut wird oder eine Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben.

### **5.11 Bauliche Anlagen ohne erforderliche Baugenehmigung**

Bauliche Anlagen ohne erforderliche Baugenehmigung erlangen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht automatisch eine nachträgliche Genehmigung, auch nicht, wenn sie zwischenzeitlich vom Vermessungsamt eingemessen wurden.

### **5.12 Teilung von bebauten Grundstücken**

Bebaute Grundstücke dürfen nur so geteilt werden, dass für alle entstehenden Teilflächen das vor der Teilung zulässige Maß der Nutzung des anrechenbaren Gesamtgrundstücks nicht überschritten wird und die bau- und privatrechtlichen Gesetze eingehalten werden.

Bereits nicht im Sinne des Baurechts geteilte Grundstücke erlangen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht automatisch ihre Legitimierung.

Bei Grundstücksteilungen ist privatrechtlich für die Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung der einzelnen Grundstücke zu sorgen (Anbindung an eine öffentliche Straße, Wasserversorgung, Abwasser, Strom).

Sollte durch die Teilung eines Grundstückes ein "Inselgrundstück" entstehen, d.h. ein Grundstück ohne direkten Zugang zu einer öffentlichen Straße, so muss ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden.

### **5.13 Stellplätze vor Garagentoren**

Stellplätze vor Garagentoren (= Garagenausfahrten) werden bei der Stellplatzberechnung nicht berücksichtigt.

### **5.14 Grenzbebauung**

Es wird empfohlen, Dächer von Grenzbebauungen mit ähnlicher Form und Situierung profilgleich sowie in einheitlicher Farbe und Art der Dacheindeckung auszuführen.

### 5.15 DIN-Normen

Die in den textlichen Festsetzungen erwähnte Norm DIN 4109 wird während der allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung im Rathaus in Saaldorf, Moosweg 2 zur Einsicht bereitgehalten.

Saaldorf-Surheim, den 12.08.2021

Gemeinde Saaldorf-Surheim

.....

Erster Bürgermeister    Andreas Buchwinkler