

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst.Nr. 95/1 sowie die öffentliche Verkehrsfläche Flst.Nr. 19, jeweils Gemarkung Surheim.

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

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet "WA" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen hinsichtlich - GRZ(1) (§ 19 Abs. 1 BauNVO) - GRZ(2) (§ 19 Abs. 1 u. Abs. 4 BauNVO) - Zahl der Vollgeschosse - Gebäudehöhe u. Höhe fertiger Fußboden EG sind in der Matrix in der Planzeichnung festgesetzt.

4. Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im westlichen Gebäude (Bauraum 1, Mehrfamilienhaus) dürfen max. 8 Wohnungen entstehen. Im östlichen Gebäude (Bauraum 2, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) sind max. 2 Wohnungen zulässig.

5. Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Zur Sicherung der zugrunde liegenden städtebaulichen Ziele wird folgende Festsetzung getroffen: a) Mit der Errichtung des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Bauraum 2) darf nicht vor dem Beginn der Baumaßnahmen für das Mehrfamilienhaus (Bauraum 1) begonnen werden.

b) Mit dem Innenausbau des Gebäudes (Bauraum 2) darf erst begonnen werden, wenn das Gebäude (Bauraum 1) im Rohbau errichtet und die Arbeiten an der Gebäudehülle (Fenster, Außenputz bzw. Fassadenbekleidung) abgeschlossen sind. c) Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im

6. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Für den Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a Satz 1 BauGB).

Abweichende Festsetzungen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO werden nicht getroffen.

Im Planbereich sind die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

Unbebaute Flächen um die errichteten Gebäude sind so anzulegen, dass die Geländeoberfläche am Gebäude nicht tiefer als 30 cm unter dem Erdgeschoß-Fertigfußboden zu liegen kommt.

3. Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder dafür festgesetzten Flächen zulässig. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze 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. Offene, nicht unterbaute Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material zu errichten (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge). Für Garagenzufahrten ist auch Verbundpflaster zulässig.

Als Gebäudegrundrissform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/5 länger als die Breitseite ist, wobei der First jeweils parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Balkone dürfen maximal mit einer Tiefe von 2,0m vor die äußerste Fassadenbegrenzung treten.

5. Dachform, Dachneigung Als Dachform für die Hauptgebäude ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 16° und höchstens 32° vorzusehen. Abweichend

davon dürfen erdgeschossige An-/Zwischenbauten mit Flachdach ausgebildet werden. Bei Garagen, der Einhausung der Tiefgaragenabfahrt und Nebengebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung von 2° und höchstens 32° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Anbauten am Hauptgebäude (z.B. Erker, Hauseingangsüberdachungen).

Alle geneigten Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Ziegel- oder Betondachplatten in rotem, rotbraunem, grauem oder ockerfarbenem Farbton in nicht hochglänzender Ausführung einzudecken. Bei Garagen und Nebengebäuden werden auch Eindeckungen aus Stehfalzblech oder begrünte Dachflächen zugelassen.

Fassadenverkleidungen sind in Holz oder Holzzementplatten zulässig. Der Außenputz der Gebäude ist ohne stark reflektierende Zuschlagsstoffe (z.B. Glas oder Siliciumcarbid) in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen.

7. Dachaufbauten

<u>Dachgauben</u> Dachgauben sind auf Dächern mit einer Neigung von mind. 29° zulässig. Gauben sind als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitzgauben, Flachdachgauben und Schleppgauben zulässig. Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gauben ist auf 2,00 m beschränkt. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,25 m, zu den Außenwänden mindestens 3,00 m betragen. Die Gaubenlänge in Trauf-First-Richtung darf maximal 1/5 der Länge des Hauptdaches betragen. Der höchste Punkt der Gaube muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Dachgauben eines Gebäudes sind in gleicher Höhe anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig.

Quergiebel sind zulässig mit einer Breite von weniger als 1/3 der Gebäudelänge und einer Tiefe von weniger als 2,00 m, gemessen ab Gebäudeaußenwand. Sie sind aus der Traufe zu entwickeln, jedoch mit einem Abstand von mind. 5 m zur nächstgelegenen Giebelwand. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches, wobei seine Firsthöhe mind. 0,50 m niedriger liegen muss als

die des Hauptdaches. Pro Gebäude ist nur ein Quergiebel zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind als ruhige, geschlossene Rechteckflächen zu situieren. Aussparungen um bestehende Bauteile,

z.B. Kamine oder Dachflächenfenster, sowie Abtreppungen an Graten und Kehlen sind zu vermeiden. Das Aufständern von Photovoltaik- und Solaranlagen ist nicht zulässig.

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Gelände erlaubt. Sie müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen. Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus Rohrmatten, Stacheldraht oder Kunststoff. Maschendrahtzäune dürfen nur verwendet werden,

9. Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation

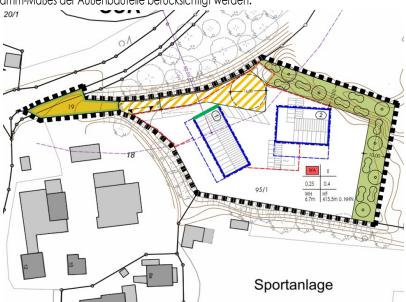
Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen haben unterirdisch zu erfolgen.

10. Immissionen & Lärmschutz

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler + Partner, Ingenieure AG, Augsburg, vom 16.11.2020, Bericht Nr. 070-6115-05.

10.1 Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassade entlang der Straße

"An der Sur" sind zur verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite 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 passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Die Anforderungen an die Außenbauteile führen im vorliegenden Fall gemäß DIN 4109 zu einem resultierenden Schalldämm-Maß von bis zu R'w,res = 33 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen (entspricht Lärmpegelbereich III). Darüber hinaus sind in dem, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile berücksichtiat werden.



Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, 9, 10, 12 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03. November 2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBI. S. 663) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Festsetzungsmatrix 0,25 0,55 WH HF 6,7m 415,5m ü. NHN

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. Erdgeschoss + Obergeschoss

Grundflächenzahl GRZ (1) nach §19 Abs. 2 BauNVO als Höchstgrenze, z.B. 0,25

Grundflächenzahl GRZ (2) nach §19 Abs. 2 u. 4 BauNVO als Höchstgrenze, z.B. 0,55

Wandhöhe in Meter, z. B. 6,7m, als Höchstmaß. Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (gem. Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO) Das Gelände ist an das Gebäude heranzuziehen, der Höhenunterschied zu OK FFB EG darf max. 30 cm betragen.

max. 415,5 m ü. NHN Max. Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe in m ü. NHN, z.B. max. 415,5 m ü. NHN

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Grundstückszufahrt, verkehrsberuhigter Bereich

private Grünfläche / Ortsrandbegrünung

----- Baugrenze für Terrassen, Balkone und Eingangsüberdachungen

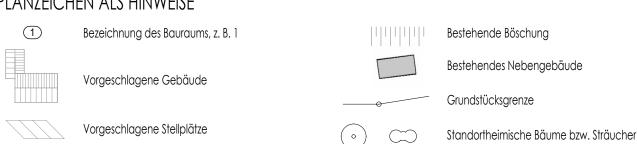
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

Fassade mit Schallschutzanforderungen

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

Baugrenze für Gebäude



Flurnummer, z.B. 95/1 Maßangabe in Meter, z.B. 10,00m

Bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer Kinderspielplatz

Baumbestand Höhenlinien 1m

60m-Bereich zur Sur



Eingrünung des Planbereiches

Der Planbereich ist entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung in einer Breite von 10 m mit einer mind. 3-reihigen Bepflanzung einzupflanzen. Es sind dazu einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden.

<u>Außenanlagen</u>

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 geplanten Pflanzmaßnahmen abzulesen sind.

§ 3 Hinweise

Wasserrechtliche Anlagengenehmigung gem. Art. 20 Abs.1 BayWG

Der Planbereich liegt teilweise innerhalb des 60 m-Bereiches zur Sur gem. Art. 20 Abs. 1 BayWG. Für bauliche Maßnahmen ist deshalb eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung erforderlich.

Niederschlagswasser, Oberflächenwasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

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 m² 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 gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) 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 ein gehalten werden können, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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.

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.

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.

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

Der Bebauungsplan tritt nach der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan "Laufener Straße" in Surheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Laufener Straße Ost" (Planzeichnung und Satzungsfestsetzungen) außer Kraft.

VERFAHRENSVERMERK

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 15. Januar 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Laufener Straße Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 14. Juli 2020, Nr. 29, ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und das Absehen von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde hingewiesen.

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 22. Juli 2020 bis 24. August 2020 stattgefunden. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 08. Juli 2020 im Amtsblatt vom 14. Juli 2020, Nr. 29, bekannt gemacht. Grundlage der Unterrichtung der Öffentlichkeit war der Bebauungsplanentwurf in der Planfassung vom 22. Juni 2020.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22. Juni 2020 wurde gemäß § 3 Abs, 2 BauGB in der Zeit vom 22. Juli 2020 bis 24. August 2020 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch Bekanntmachung vom 08. Juli 2020 hingewiesen. Die Bekanntmachung wurde im Amtsblatt Nr. 29 am 14. Juli 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17. Juli 2020 Gelegenheit, zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung v. 22. Juni 2020 bis zum 24. August 2020 Stellung zu nehmen.

5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16. November 2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. Dezember 2020 bis 25. Januar 2021 erneut öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch Bekanntmachung vom 19. November 2020 hingewiesen. Die Bekanntmachung wurde im Amtsblatt am 24. November 2020, Nr. 48, ortsüblich bekannt gemacht.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der geänderten Fassung vom 16. November 2020 erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30 November 2020 erneut Gelegenheit, bis zum 25. Januar 2021 Stellung zu

7. Der Bau- und Umweltausschuss hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 09. Februar 2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Saaldorf-Surheim, den ... (Siegel) Andreas Buchwinkler Erster Bürgermeister 8. Ausgefertigt: Saaldorf-Surheim, den Andreas Buchwinkler

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung, Artenschutzrechtlicher Stellungnahme vom 26. September 2018 und der schalltechnischen Untersuchung vom 16. November 2020 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Saaldorf, Zimmer Nr. 10 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Saaldorf-Surheim, den

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister





Gemeinde Saaldorf-Surheim Landkreis Berchtesgadener Land

VORHABENBEZOGENE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LAUFENER STRASSE OST" IN SURHEIM

für die Flurnummern 95/1 u. 19, Gemarkung: Surheim

M 1:1000

Planfertiger

magg architekten Flori Magg, Architekt + Stadtplaner Nikolaus Magg, Architekt Stephanie Magg, Architektin

Laufener Straße 55 83395 Freilassina info@maggarchitekten.de www.maggarchitekten.de Tel +49 (0)8654 63604 Fax +49 (0)8654 65529

Aufgestellt: 07.04.2020 22.06.2020 16.11.2020 09.02.2021 Zuletzt geändert: