

5. Änderung des Bebauungsplans „Sillersdorf“

18.05.2021

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2,8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020, diese Änderung des Bebauungsplans als

Satzung:

§ 1

Der seit 13.02.2007 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sillersdorf“ mit samt seinen bisherigen Änderungen wird geändert.

§ 2

Nr. 1.1 wird ersatzlos gestrichen.

Nr. 2.2 wird wie folgt ergänzt:

„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. Fahrhilfen) sofern es sich dabei um Nebenanlagen 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.“

Nr. 3.1.1 Abs 2 wird wie folgt neu gefasst:

„Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) bis zu 12 qm Grundfläche und einer Wandhöhe von bis zu 2,50 m sowie Terrassen bis zu einer Grundfläche von 30 m² einschließlich deren Überdachung 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.“

Nr. 3.1.4 wird wie folgt neu gefasst:

„Bei zweigeschossigen Gebäuden „II“ darf die Höhe der seitlichen Außenwand max. 6,50 m betragen. Bei Gebäuden mit Kniestock „IK“ darf die Höhe der seitlichen Außenwand max. 4,90 m betragen. Für die Berechnung der Höhe der Außenwand gilt das Maß vom Fertigfußboden des tiefstgelegenen Vollgeschosses (i.d.R. Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die Berechnung der Wandhöhe bei den Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 3 BayBO.

Bei Hauptbaukörpern darf die Oberkante des Fertigfußbodens des tiefstgelegenen Vollgeschosses höchstens 0,35 m über dem natürlichen Gelände zu liegen kommen. Das Geländeniveau im Bereich des Haupteingangs ist dafür maßgebend.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu max. 0,50 m zulässig. Bei Neubauten südlich des Mühlenweges und der Weinbergstraße muss OK Erdgeschoss sowie die Kellerlichtschächte mindestens eine Höhe von 428,00 m ü. NN aufweisen und die Kellergeschosse sind wasserundurchlässig herzustellen.“

Nr. 3.1.8 wird ersatzlos gestrichen.

Nr. 3.2.5 wird wie folgt neu gefasst:

„Auf Obstangern und privaten Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild ist die Errichtung baulicher Anlagen und das Abstellen von Fahrzeugen sowie sonstigen Materialien unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m und einer Fläche von maximal 4 m², die der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Bienenstöcke und Hochbeete).“

Nr. 4.2 wird ersatzlos gestrichen.

Hinweise

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches ist in diesem Bereich gem. §78 Wasserhaltungsgesetz untersagt.

Bauliche Anlagen im 60-Meter-Bereich von der Uferlinie von Gewässern erster oder zweiter Ordnung (z.B. Sur) benötigen eine wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz.

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 10.11.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Sillersdorf“ zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2020 bis 08.02.2021 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2020 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2020 bis 08.02.2021 beteiligt.
4. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2021 bis 30.04.2021 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2021 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2021 bis 30.04.2021 beteiligt.
6. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 18.05.2021 die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2021 als Satzung beschlossen.

Saaldorf-Surheim, den

..... (Siegel)
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

- 5 Die Änderung des Bebauungsplans wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB 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

..... (Siegel)
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister