

Bebauungsplan „Sillersdorf“

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 (Festsetzungsermächtigung), 10 und 12 Abs. 1 (Satzungsermächtigung) des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Textliche Festsetzungen

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sillersdorf“

als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1 WOHNUNGEN

1.1.1 Gewerbegebiet

Wohnungen werden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zugelassen.

1.1.2 Allgem. Wohngebiet und Dorfgebiet

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird wie folgt festgesetzt:

- | | |
|---|----------------------|
| - Einzelhaus (2-geschossig - II) | max. 3 Wohneinheiten |
| - Einzelhaus (Erdgeschoss und Kniestock – IK) | max. 2 Wohneinheiten |
| - Doppelhaushälfte | max. 1 Wohneinheit. |

1.2 VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 i.V. § 8 Abs. 3 BauNVO).

1.3 WERBEANLAGEN IM GEWERBEGEBIET

Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen nur am Gebäude, nicht am Dach, angeordnet werden und müssen sich baulich unterordnen. Bei beleuchteten Werbeanlagen darf die maximale Dauer der Leuchtzeit in den Abend und Nachtstunden die der Straßenbeleuchtung nicht überschreiten.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte.

Für die Berechnung der Höhe der Außenwand gilt das Maß von Erdgeschossfußboden (Keller-Rohrdecke) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

2.1 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet
Grundflächenzahl (GRZ)

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

Die max. Grundflächenzahl GRZ beträgt für
MD+WA: 0,25
GE: 0,45

3.0 GEBÄUDEFORM; BAUHÖHEN

Zulässig sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan folgende Gebäude:

3.1. DORFGEBIET + ALLG: WOHNGBIET

3.1.1. GEBÄUDEFORM

Als Baugrundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/5 länger ist als die Breitseite, wobei der First jeweils parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.

Untergeordnete Nebenanlagen bis zu insgesamt 12 qm Grundfläche (z.B. Gartenhäuser) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen nicht als Massivbau errichtet werden. Die Wandhöhe darf max. 2,50 m betragen und die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Je Bauparzelle ist nur eine Nebenanlage zulässig.

Die Baugrenzen überschreitende untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Kamine, Fassadengliederung, Erker, Vordächer, Eingangsüberdachungen, Wintergärten usw. sowie Balkone können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten sind.

3.1.2 DACHFORM

Als Dachform ist für die Hauptgebäude und Nebengebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 24° - 27° vorzusehen. Aneinander gebaute Gebäude sind mit einheitlicher Neigung und Eindeckung auszuführen.

Einzelgaragen: 20° - 27°

Eindeckung: Alle geeigneten Dachflächen sind mit Ziegel- oder Betondachplatten in rotem oder rotbraunem Farbton zu decken.

3.1.3 DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten (z.B. Gauben) sind mit Ausnahme von Kaminen und Standgiebeln (sog. Quergiebel) nicht zulässig. Die Standgiebel müssen dem Hauptgebäude eindeutig untergeordnet sein.

Standgiebel sind aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,50 m aus der Mitte ist zulässig. Die Dachneigung des Standgiebels darf bis zu 5 Grad größer sein, als die des Hauptdaches. Die Breite des Standgiebels an der Traufe gemessen, darf 1/3 der Gebäudelänge, ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes, nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Standgiebels muss mind. 0,50 m niedriger liegen als die des Hauptdaches. Pro Gebäude ist nur 1 Standgiebel zulässig.

Bei bestehenden Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 30° sind Dachgauben zulässig. Diese müssen gegenüber dem Hauptdach eindeutig untergeordnet sein.

Dachüberstände sind auf die Proportionen des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter des Ortes „Sillersdorf“ abzustimmen.

3.1.4 GEBÄUDEHÖHEN

Bei zweigeschossigen Gebäuden „II“ muss die seitliche Außenwand mind. 4,90 m, und darf max. 6,50 m betragen. Ein Kniestock über dem 2. Vollgeschoss ist nur als Fußpfette mit einer max. Höhe von 0,40 m gemessen von der Oberkante Rohdecke 2. Vollgeschosses zulässig.

Bei Gebäuden mit Kniestock „IK“ darf die Höhe der seitlichen Außenwand max. 4,90 m betragen, wobei die Kniestockhöhe max. 1,60 m betragen darf.

Für die Berechnung der Höhe der Aussenwand gilt das Maß vom Erdgeschossfußboden (Kellerrohdecke) bis zu Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Für die Berechnung der Wandhöhe bei den Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 3 BayBO.

Die Höhenfestsetzung der Gebäude erfolgt durch eine Schnurgerüstabnahme. Hierbei sind die in der Anlage beigefügten Geländeschnitte zu beachten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu max. 0,50 m zulässig, ausser im Geländeschnitt sind andere Vorgaben festgesetzt. 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.

3.1.5 AUSSENFASSADE

Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz oder in Kombination von Holz mit Putzflächen zulässig. Der Außenputz der Gebäude ist in einer flächigen ortsüblichen Art auszuführen.

3.1.6 EINFRIEDUNGEN

Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m ab Straßenoberkante zulässig. Die Sockel dürfen nicht höher als 0,20 m sein. Die Zäune sind mind. 0,50 m von der Straßengrenze zurückzusetzen. Im Bereich des 0,50 m-Streifens ist das Ablagern von Steinen oder anderweitigem Barrieren nicht zugelassen.

Im Bereich von Freisitzen, bei Grenzgaragen oder zur nachbarlichen Abschirmung bei Doppelhäusern können auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze Sichtschutzmauern oder Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 3 m errichtet werden.

Die Mauern sind zu verputzen. Die Mauerkrone soll eine Ziegel-Abdeckung erhalten.

Sie Sichtdreiecke 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.

3.1.7 STELLPLÄTZE

Es sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Im übrigen sind Stellplätze entsprechend den Stellplatzrichtlinien nachzuweisen. Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Garagentore müssen mind. 5 m Abstand zur Straßengrenze einhalten. Gleiches gilt für Tore in den Einfriedungen im Bereich der Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen. Tore dürfen nicht in den Straßentraum aufschlagen.

3.1.8 GRUNDSTÜCKSGRÖßEN

Die Mindestgrundstücksgröße für Wohngebäude beträgt bei Einzelhäusern 700 qm und bei Doppelhäusern 400 qm je Hälfte, sofern im Planteil nichts anderes festgesetzt ist.

3.2 GEWERBEGEBIET

3.2.1 GEBÄUDEFORMEN

Als Baugrundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, wobei der First jeweils parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Winkelbauwerke sind zulässig. Die in Art. 6BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten und die Baunutzungszahlen dürfen nicht überschritten werden.

3.2.2 DACHFORM

Als Dachform werden geneigte Dächer mit 10° - 27° Grad Dachneigung festgesetzt. Folgende Dacheindeckungen sind unzulässig:

-unbeschichtete mit Kupfer und Zink bedeckte Flächen, sowie mit bleibedeckten Flächen.

Die Gebäude sind mit rotem und rotbraunem Dachmaterial zu decken. Notwendige Dachbelichtungen sind zulässig.

3.2.3 GEBÄUDEHÖHEN

Die Gebäudehöhen dürfen ab OK Gelände eine Wandhöhe von 7,00 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind hiervon betriebliche erforderliche Einzelbauvorhaben wie z.B. Silos, Speicherbauten, Schornsteine, Aufzüge etc. Die Festsetzungen der Höhen beziehen sich auf die Mitte der fertigen Straßenoberfläche der jeweiligen Erschließungsstraße (bei Plätzen und Wendehammer auf deren Mitte) in Abhängigkeit zur Geländeneigung.

Bei Neubauten müssen OK Erdgeschoss und Kellerlichtschächte mindestens eine Höhe von 428,00 m ü. NN aufweisen und die Kellergeschosse sind wasserundurchlässig herzustellen.

3.2.4 IMMISSIONEN

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wurden folgende max. immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

Tageszeit: 60 dB (A) und Nachtzeit: 47 dB (A)

Die Nachtzeit geht von 22.00 – 06.00 h.

Die Betriebswohnungen und Büros müssen so geplant und errichtet werden, dass bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück „maßgeblichen Immissionsorten“, siehe TA-Lärm vom 26.08.1998, nicht überschritten werden.

Bei der Neuansiedlung oder Erweiterung von Betrieben ist zum jeweiligen Bauantrag durch eine schalltechnische Untersuchung einer nach §§ 26, 28 BimSchG auf dem Gebiet des Lärmschutzes zugelassene Messstelle der Nachweis zu führen, dass die zukünftige Schallimmission die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Im Einvernehmen mit der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Berchtesgadener Land kann auf die Vorlage der geforderten schalltechnischen Untersuchung verzichtet werden, wenn eine Überschreitung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel aufgrund der Art der Nutzung ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden kann.

3.2.5 GRÜNFLÄCHEN

Die privaten Grünflächen sind wirksam gegen ein Befahren oder das Abstellen von Fahrzeugen zu sichern, Ablagerungen jeglicher Art sind nicht erlaubt.

4.0. ERSCHLIEßUNG

4.1 STRASSEN UND WEGE

Oberflächenwasser aller Art darf nicht auf den Straßengrund der Gemeinde abgeleitet werden. Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4.2. WASSERVERSORGUNG

Sämtliche Grundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Surgruppe.

4.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Das Baugebiet erhält ein Trennsystem.

Anfallendes häusliches und gewerbliches Abwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten und der gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zuzuführen.

4.3.1 GEWERBEGEBIET

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein eigenes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Sickeranlagen zu leiten. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert, umgeschlagen, abgefüllt oder gelagert werden, müssen undurchlässig in straßenbauweise ausgebildet werden. Hierzu zählen auch LKW-Park und Stellplätze. Anfallendes Oberflächenwasser ist einer Regenwasserbehandlung entsprechend dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung ATV zu unterziehen. Angrenzende nicht versiegelte Flächen sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Aufkantungen) zu schützen. Ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich, die weitere Vorgehensweise im Einzelfall mit der Gemeinde abzuklären.

4.4 DORFGEBIET UND ALLG. WOHNGBIET

Das Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern und darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet werden. Bei Fehlen von sickerfähigem Untergrund kann das Oberflächenwasser der vorhandenen Entwässerungsleitung zugeführt werden.

4.5 Versorgungsleitungen für Strom und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

5. ALTBESTAND BEBAUUNGSPLAN „SILLERSDORF“

Der bisherige Bebauungsplan „Sillersdorf“ ist in den neu erlassenen Bebauungsplan aufgegangen und wird hiermit aufgehoben.

Textliche Hinweise

Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, 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.

Bodendenkmäler, die bei der Bauausführung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Für das Gebäude Burglohweg 2 läuft derzeit das Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes könnte ggf. bei außergewöhnlichen Niederschlägen von Hochwasser betroffen sein. Dadurch können Schäden verursacht werden. Es wird deshalb empfohlen zur Eigenvorsorge ggf. eine private Elementar-Versicherung abzuschließen.

Die Erschließung einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2681/16 Gemarkung Saaldorf erfolgt über einen Eigentümerweg. Aufgrund der Beschaffenheit dieses Weges ist dieser nur bedingt benutzbar (ungeeignet für Baustellenfahrzeuge). Da das Grundstück 2681/16 noch an einer weiteren öffentlichen Straße (Weinbergstraße) anliegt, ist bei einer Grundstücksteilung eigenverantwortlich die Straßenerschließung zu regeln. In Bezug auf den Eigentümerweg wird auf die gesetzlichen Regelungen des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes verwiesen.

Für sämtliche Festsetzungen gilt der Plan des Arch.-Büros Armin Riedl aus Surheim in der Fassung vom 11.04.2006.

Saaldorf, 12.09.2006

gez.

N u t z

1. Bürgermeister