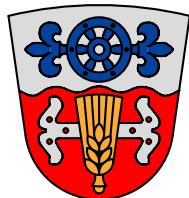


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



Neuaufstellung des Bebauungsplans

“Surheim Südost“

mit Grünordnungsplan

Gemarkung Surheim

Seite 2 - 11:

SATZUNG

ENTWURF

Stand 17.11.2025

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d.-Bek.v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geänd. durch ART. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.Bek.v. 21.11.20217, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek.v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geänd. durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F.d.Bek.v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geänd. durch § 2 des Gesetzes v. 09.12.2024 (GVBl. S. 573) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Geltungsbereich

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

D. Festsetzungen durch Text

D. 1 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Ausnahmsweise können Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
3. Für die Baufelder B2, B5 und B6 gilt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe sind allgemein zulässig.
4. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
5. Für das Autohaus mit Kfz-Werkstatt und Lackerraum auf Flur Nr. 1845 und den Gastronomiebetrieb auf Flur Nr. 1479/8, jeweils Gemarkung Surheim, sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlagen zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.
6. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche für Sport- und Spielanlagen sind zulässig:
 - Spielplätze und Spielanlagen, z.B. Kinderspielplätze
 - Sportplätze und Sportanlagen für Vereins-, Schul- und Freizeitsportnutzung
 - bauliche Anlagen für Veranstaltungen und sonstige Freizeitaktivitäten sowie Nebeneinrichtungen (z.B. Tribünen, Bühnen, Lagerräume, Informations-, Werbe- und Bekanntmachungstafeln), die der Nutzung der oben genannten Anlagen dienen.
7. Auf privaten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m und einer Fläche von max. 4,00 m², die der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Bienenstöcke und Hochbeete).

D. 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung und den nachfolgenden Regelungen festgesetzt.
2. Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung festsetzt.

2.2. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erlaubten Überschreitungen der zulässigen Grundfläche hinaus weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig sind bei

- Zufahrten, nicht überdachten Stellplätzen sowie Lager- und Abstellplätzen, sofern sie dauerhaft aus versickerungsfähigem Material bestehen.
- unterirdischen Anlagen mit einer mindestens 0,50 m starken und begrünten Vegetationsschicht
- extensiv begrünten Dachflächen auf Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm.

3. Höhen der baulichen Anlagen

3.1. Für die Berechnung der Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom Fertigfußboden des tiefstgelegenen Vollgeschosses (i.d.R. Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Dies gilt auch für Wände an der Traufseite von Quergiebeln, nicht aber für Aufbauten innerhalb der Dachfläche wie z.B. Gauben. Bei baulichen Anlagen ohne Vollgeschoss gilt als Wandhöhe das Maß vom gewachsenen Gelände bis zum höchsten Punkt der Anlage.

3.2. Für die Berechnung der Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom Fertigfußboden des tiefstgelegenen Vollgeschosses (i.d.R. Erdgeschoss) bis zur Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

3.3. Für die Baufelder B1, B2, B3, B4 und B5 gilt: Bei Hauptanlagen darf die Oberkante des Fertigfußbodens des tiefstgelegenen Vollgeschosses höchstens 0,35 m über dem gewachsenen Gelände zu liegen kommen. Das Geländeniveau im Bereich des Haupteingangs ist dafür maßgebend.

3.4. Für Baufeld B6 gilt: Bei Hauptanlagen darf die Oberkante des Fertigfußbodens des tiefstgelegenen Vollgeschosses 417,50 m ü. NHN nicht überschreiten.

3.5. Die Wand- und Firsthöhen der Hauptanlagen dürfen das in der Nutzungsschablone jeweils festgesetzte Maß nicht überschreiten. Sind keine Höhen in der Nutzungsschablone festgesetzt, gilt für die Wandhöhe 6,80 m und für die Firsthöhe 9,50 m als Maximalmaß.

3.6. Bei Garagen und Gebäuden für Nebenanlagen darf die Oberkante des Fertigfußbodens des tiefstgelegenen Vollgeschosses höchstens 0,35 m über dem gewachsenen Gelände zu liegen kommen. Das Geländeniveau im Bereich des Hauptzugangs ist dafür maßgebend.

3.7. Als maximale Wandhöhe bei Garagen und Nebenanlagen werden 3,50 m festgesetzt.

D. 3 Bauweise und überbaubare Flächen

1. Es wird grundsätzlich offene Bauweise festgesetzt, wobei abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO die Gebäudegröße auf den Baufeldern B1, B2, B4, B5 und B6 maximal 80,00 m, auf dem Baufeld B3 (Gemeinbedarfsfläche) maximal 120,00 m betragen darf.
2. Bei einer Gesamtlänge über 36,00 m ist das Gebäude in optisch klar zu unterscheidende Baukörper mit einer maximalen Länge von 36,00 m zu gliedern.
3. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) bis zu 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von bis zu 2,50 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Nicht überdachte Stellplätze und Lagerflächen sowie überdeckte bauliche Anlagen bzw. Anlagenteile unterhalb des natürlichen Geländes (z.B. Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. Vordächer und Dachüberstände sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0,00 m bis 1,50 m ab den Baugrenzen zulässig.

D. 4 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden BayBO sind einzuhalten.

D. 5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

1. Die Sichtdreiecke sind im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m Höhe (gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte) dauerhaft von sichtbehindernden Hindernissen (z.B. bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Ablagerungen, usw.) frei zu halten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.
2. Stellplätze sind im Bereich von Sichtdreiecken unzulässig.

D. 6 Gelände

1. Die Höhenlage des natürlichen Geländes 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.
2. Die Geländeoberfläche ist zu den Verkehrsflächen und zu den an den Grundstücksgrenzen bestehenden Geländehöhen gleichmäßig anzulegen. Stützmauern sind nicht zulässig.
3. Abweichend von D. 6 Nr. 1 und 2 können andere Geländemodellierungen zugelassen werden, wenn diese für die Erschließung des Grundstücks, die Führung von Oberflächenwasser oder die Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind.
4. Falls das natürlich gewachsene Gelände nicht mehr ermittelt werden kann, gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, und zwar in der Mitte der Grundstücksgrenze des Baugrundstücks zu dieser Straße.

D. 7 Stellplätze und Garagen

1. Die Vorschriften der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Saaldorf Surheim vom 16.09.2025 sind anzuwenden.
2. Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten. Tore in den Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5,00 m einhalten. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen.
3. Nicht überdachte Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigem Material zu errichten (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).
4. Nicht überdachte Stellplätze mit versickerungsfähigem Untergrund sind auch außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

D. 8 Gebäudeform, Dachgestaltung und Fassadengestaltung

1. Gebäudeform

Als Grundrissform für die Hauptbaukörper ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um $\frac{1}{6}$ länger als die Breitseite ist, wobei der First parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Gebäude können sich auch aus mehreren rechteckigen Hauptbaukörpern zusammensetzen (z.B. L- oder T-Form).

2. Dachgestaltung

- 2.1. Für die Baufelder B1 gilt: Als Dachform für die Hauptbaukörper ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 17° und höchstens 32° vorzusehen.
- 2.2. Für die Baufelder B2, B3, B4 und B5 gilt: Als Dachform für die Hauptbaukörper ist ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mind. 5° und höchstens 32° vorzusehen.
- 2.3. Für das Baufeld B6 gilt: Als Dachform für die Hauptbaukörper ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 17° und höchstens 37° vorzusehen.
- 2.4. Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten an Hauptbaukörper gilt: Als Dachform ist ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mind. 5° und höchstens 32° zulässig.

- 2.5. Bei einer Grundfläche bis zu 30 m² und einer Wandhöhe von maximal 3,00 m dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.
- 2.6. Bei geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung bis 17° sind zusätzlich zu den unter Punkt D 8 Nr. 6 aufgeführten Materialien auch Eindeckungen aus Stehfalzblech in Grautönen oder Kupfer sowie begrünte Dachflächen zugelassen.
- 3. Fassadengestaltung
 - 3.1. Fassadenverkleidungen sind in Putz, Holz oder Holzwerkstoffen zulässig.
 - 3.2. Für die Baufelder B2 und B3 gilt: Es können zu den unter D. 8 Nr. 3.1 aufgeführten Materialien ausnahmsweise auch Metallverkleidungen zugelassen werden.

D. 9 Dachaufbauten

- 1. Gauben
 - 1.1. Gauben sind als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitzgauben, Flachdachgauben und Schleppgauben zulässig.
 - 1.2. Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gauben ist auf 2,50 m beschränkt. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,25 m, zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) mindestens 2,00 m betragen.
 - 1.3. Die Gaubenlänge 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.
 - 1.4. Die Dachgauben eines Gebäudes (auch bei Doppel- und Reihenhäusern) sind in gleicher Höhe anzurichten. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig.
 - 1.5. Die Festsetzungen D.1.1 - D.1.4 gelten nicht für Gebäudeausbauten zu Wohnzwecken.
- 2. Quergiebel
 - 2.1. Quergiebel müssen einen Mindestabstand zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) von mindestens 3,00 m aufweisen.
 - 2.2. Die kumulierte Breite aller Quergiebel an einem Gebäude darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - 2.3. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches.
- 3. Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
 - 3.1. Das Aufständern von Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaik oder Solarkollektoren) ist nicht zulässig.
 - 3.2. Freistehende Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Antennen sind auf unbebauten oder unbefestigten Flächen unzulässig.
 - 3.3. 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 flachgeneigten Flächen, die aus dem Sichtfeld des Straßenraums zurückversetzt sind).
- 4. Antennen
 - 4.1. 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.
 - 4.2. Bei mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen.

D. 10 Einfriedungen, Sichtschutz

1. 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.
2. Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich ruhige, verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante zulässig.
3. Ist kein Gehweg entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, sind Einfriedungen und Hecken mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
4. 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.
5. Die Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus Rohrmatten, Stacheldraht oder Kunststoff. Maschendrahtzäune dürfen nur verwendet werden, wenn sie hinterpflanzt sind.
6. Auf den Grundstücken Flur Nr. 1848, 1844, 1845, 1845/3, 1845/4, 1845/5, 1845/6 und 1845/7 (Schulstraße und Haunsbergweg) sind zusätzlich entlang der Grenzen zu Flur Nr. 1851/5 und 1852 (Sportplatz und Schule) Sichtschutzwände aus Holz mit einer maximalen Höhe von 2,50 m ab gewachsenem Gelände zugelassen. Die Wände müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen.

D. 11 Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation

Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen haben unterirdisch zu erfolgen.

D. 12 Lärmschutz

Die Kennzeichnung der Konfliktbereiche für die Planzeichnung des Bebauungsplanes sind unter B. 8 "Sonstige Festsetzungen" in den planlichen Festsetzungen dargestellt.

1. Verkehrslärm

Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden entlang der Kreisstraße BGL2 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 4109-1: 2018-01 geschützt werden. Dabei sind in dem, in der Planzeichnung in dunkelgrün gekennzeichneten Bereich Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile berücksichtigt werden.



Abb.: Kennzeichnung der Schallfestsetzung Verkehrslärm (dunkelgrün)

2. Anlagenlärm

Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung hellgrün gekennzeichneten Fassaden im Bereich vorhandener Betriebe sind im Falle einer Nutzungsänderung, eines Um- und Erweiterungsbau der bestehenden Gebäude oder eines Neubaus nach der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Falls dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, muss durch nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden, Wintergärten o. Ä.) gewährleistet werden, dass 0,5 m vor den Fenstern dieser Räume die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts durch Beurteilungspegel aus Anlagenlärm eingehalten werden.

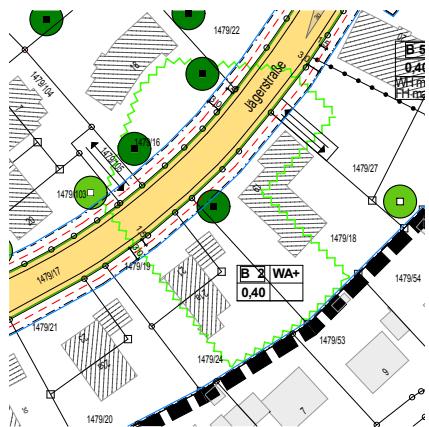


Abb.: Kennzeichnung der Schallfestsetzung Anlagenlärm (hellgrün) - 'Hackerstüberl'

D. 13 Grünordnung • Pflanzgebot

Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Abweichungen von den durch die Planzeichnung vorgeschlagenen Standorten der Bäume sind möglich.

D. 14 Werbeanlagen

1. Es sind ausschließlich folgende Werbeanlagen zulässig:
 - Werbeanlagen an der Stätte der Leistung an Gebäuden unterhalb des Daches, wobei je Werbeanlage eine Größe von 3 m² nicht überschritten werden und die Gesamtfläche aller Werbeanlagen höchstens 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen darf.
 - Werbeanlagen an und auf Sportanlagen, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken, mit einer freien Höhe bis zu 1,5 m
 - Werbeanlagen an und auf Sportanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden.
2. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann eine nach unten gerichtete Beleuchtung von Werbeanlagen mit insektenschonenden, UV-armen oder UV-freien Leuchtmitteln während der Öffnungszeiten zugelassen werden, wenn diese der Auffindbarkeit des Betriebes dient.

E. Hinweise

E. 1 Denkmäler

1. 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 unverzüglich anzugeben.
2. In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich das Denkmal D-1-72-130-76 'Kath. Pfarrkirche St. Stephan': Saalbau mit Satteldach und Westturm, spätgotisch, um 1500, auf romanischer Grundlage, im 17./18. Jh. barock überformt; mit Ausstattung; Kapelle, in Friedhofsmauer integriert, mit Putzgliederung und Satteldach, neugotisch, um 1900; mit Ausstattung; im Friedhof Kriegerdenkmal, monumentale Stele mit

Kriegerrelief, nach 1918, ergänzt um zwei Inschrifttafeln, nach 1945.

3. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal D-1-8143-023: Untertägige mittelalterliche und frühzeitliche Befund im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephan in Surheim und ihrer Vorgängerbauten.
4. Für jede Art der Veränderungen des unter E.1.2 aufgeführten Denkmals und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Für jede Art der Veränderung des unter E. 1.3 aufgeführten Bodendenkmals und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 7-9 BayDSchG.

E. 2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

1. 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.
2. 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.
3. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.
4. 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.
5. Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
6. 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.
7. 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.

E. 3 Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation

1. 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.
2. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zu einem Baumstamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrumschaltung, humusfreier Mineralboden usw.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

E. 4 Außenanlagenplan mit GRZ-Nachweis

1. 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 abzulesen sind.

E. 5 Bodenverunreinigungen

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

E. 6 Landwirtschaft

1. 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.

E. 7 Nutzung von Oberflächenwasser

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

E. 8 Zweitanschluss zur Wasserversorgung

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

E. 9 Kosten für Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

1. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen bzw. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen werden nicht von der öffentlichen Trägern übernommen (VerkehrslärmschutzVO - 16. BlmSchV/ Verkehrslärmschutzrichtlinien - VLärmSchR 97)

E. 10 Bestandsschutz

1. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile gelten die Festsetzungen 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.

E. 11 Teilung von bebauten Grundstücken

1. Gemäß §19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.
2. Bereits nicht im Sinne des Baurechts geteilte Grundstücke erlangen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht automatisch ihre Legitimierung.
3. Bei Grundstücksteilungen ist privatrechtlich für die Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung der einzelnen Grundstücke zu sorgen (Anbindung an eine öffentliche Straße, Wasserversorgung, Abwasser, Strom).
4. Sollte durch die Teilung eines Grundstückes ein "Inselgrundstück" entstehen, d.h. ein Grundstück ohne direkten Anschluss an einer öffentlichen Straße, so muss ein entsprechendes Geh- und Fahr- und Leitungsrecht vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden.

E. 12 Stellplätze vor Garagentoren

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

E. 13 Profilgleichheit von aneinander gebauten Gebäuden (Grenzbebauung)

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

E. 14 DIN-Normen

1. 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

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

Planung

Architekturbüro Riedl
Teisenbergstraße 2
83416 Saaldorf-Surheim
Tel 08654 66 557
Email architekt.riedl@t-online.de