

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2,8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 2021 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 9. März 2021, diese Änderung des Bebauungsplans als

### **Satzung:**

#### **§ 1**

Der seit 04.10.2016 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Saaldorf III“ wird geändert.

#### **§ 2**

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden wie folgt geändert:

1.2 Maß der Baulichen Nutzung, Punkt WH wird wie folgt neu gefasst:

Wandhöhe als Höchstmaß

#### **§ 3**

Die Festsetzungen durch Text werden wie folgt geändert:

Nr. 2. Abs. 4 wird wie folgt neu gefasst:

Für die Berechnung der Wandhöhe (WH) gilt das Maß von Fertigfußboden des tiefstgelegenen Vollgeschosses (i.d.R. Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut. 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 ist die Wandhöhe von der Oberkante des Geländes bis zur Oberkante der Dachhaut maßgebend.

Nr. 2. Abs. 5 wird ersatzlos gestrichen.

Nr. 2. Abs 6 „Garagen dürfen ... zulässig“ wird wie folgt neu gefasst:

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

Nr. 3.1 wird wie folgt neu gefasst:

Untergeordnete Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 12 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen nicht als Massivbau errichtet werden. Die Wandhöhe darf max. 2,50 m betragen.

Nr. 3.3 wird wie folgt neu gefasst:

Die gesetzlichen Abstandsflächen 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.

Nr. 6. Abs. 1 wird wie folgt neu gefasst:

Für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen sind pro Wohneinheit 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.

Nr. 6. Abs. 6 bis 7 „Garagen und Nebenanlagen ... an diese Grenze gebaut wird“ werden ersatzlos gestrichen.

Nr. 7. Abs. 1 wird wie folgt neu gefasst:

Als Gebäudegrundrissformen sind für die Hauptbaukörper 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).

Nr. 7. Abs 2 wird ersatzlos gestrichen.

Nr. 7. Abs 6 bis 7 „Treppenhäuser, Kamine ... eingeschößig errichtet werden.“ werden ersatzlos gestrichen.

Nr. 8.1 Abs 1 wird ersatzlos gestrichen.

Nr. 8.1 Abs 3 Satz 2 wird wie folgt neu gefasst.

Der Abstand untereinander muss mindestens 1,25 m, der Abstand zum giebelseitigen Dachrand mindestens 2,00 m betragen.

Nr. 8.2 wird wie folgt neu gefasst:

Quergiebel sind mittig anzuordnen. Ein Abweichen aus der Mitte kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Abstand zum giebelseitigen Dachrand 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.

Nr. 9 Einfriedungen wird wie folgt neu gefasst:

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 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.

Nr. 12. wird wie folgt neu gefasst:

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden entlang der Kreisstraße BGL 3 müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume durch Schallschutzmaßnahmen am Gebäude entsprechend der Anforderungen nach DIN 4109 (2018) mit geschützt werden.

Die ausreichende Belüftung der Räume muss ohne das Öffnen von Fenstern in der betroffenen Fassade sichergestellt werden können (z.B. durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder Fenster an anderen Fassaden).

## **Hinweise**

Der Hinweis „Die Höhenfestsetzung erfolgt im Rahmen einer Schnurgerüstabnahme durch die Gemeinde Saaldorf-Surheim.“ ist nicht mehr zutreffend.

Die zulässige Höhenlage ist durch den Bebauungsplan geregelt. Die geplante Höhenlage ist in den einzureichenden Unterlagen darzustellen.

## **Verfahrensvermerke**

1. Der Bau- und Untweltausschuss hat in der Sitzung vom 15.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Saaldorf III“ zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
4. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Untweltausschusses vom \_\_\_\_\_ die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ 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