

# Ergänzungssatzung „Steinbrünning-West“ Gemeinde Saaldorf-Surheim

## Landkreis Berchtesgadener Land

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Saaldorf-Surheim folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

### § 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden entsprechend der Planzeichnung (M 1:1.000) des Ing.-Büro für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhallerstraße 32 ½, 83317 Teisendorf, festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 879/1 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 853/1, 853 und 887 der Gemarkung Saaldorf.

Die Planzeichnung vom 27.03.2017 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauG.

### § 3

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit nachfolgenden Grundflächen zulässig:

Grundfläche 1 für Hauptgebäude incl. Wintergarten, Quergiebel, Erker usw. mit max. 130 qm (für Einzelhäuser) oder 90 qm (für Doppelhaushälfte).

Grundfläche 2 für Terrassen am Haus (Einzelhäuser und Doppelhäuser) mit max. 50 qm.

#### **§ 4**

Im Bereich der Fl.-Nr. 879/1 darf das Hauptgebäude maximal zwei Vollgeschosse aufweisen, wobei das untere Vollgeschoss als Hanggeschoss auszuführen ist. Über der Geschossdecke des Obergeschosses ist kein Kniestock sondern nur eine Fußfette mit einer maximalen Höhe von 0,40 m zulässig.

Im Übrigen dürfen Hauptgebäude max. zwei Vollgeschosse aufweisen, wobei das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen ist und die Höhe des Kniestockes (gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußfette) max. 2,10 m betragen darf (siehe Schnitt in Anlage 1).

#### **§ 5**

Als Baukörper ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite beim Hauptbaukörper um 1/5 länger als die Breitseite ist. Als Dachform ist ein Satteldach zu verwenden, wobei der First parallel und mittig über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Abweichend von der Grundrissform können erdgeschossige Wintergärten, Erker o.ä. in der Tiefe um 2 m und in der Länge um 6 m, aber max. ½ der Hauslänge aus der Hauptfassade hervortreten.

#### **§ 6**

Bei Einreichung der Bauanträge sind vom Bauwerber detaillierte Geländeschnitte mit Höhenangaben vorzulegen.

#### **§ 7**

Pro Hauptgebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus als Gesamtheit) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Material herzustellen.

#### **§ 8**

Garagentore müssen mind. 5 m Abstand zur Straßengrenze einhalten. Gleiches gilt für Tore in den Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen. Grundstückseinfriedungen sind vom öffentlichen Straßengrund mind. 0,50 m zurückzusetzen.

## § 9

Die Baugrundstücke sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu begrünen. Je Hauptgebäude sind mindestens 2 Obst- oder Laubbäume auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Hierbei sind vorrangig standortheimische robuste Sorten zu verwenden.

## § 10

Als Ausgleich für den Eingriff im Bereich der Ergänzungssatzung sind entsprechend der Plandarstellung folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:

Auf der Fl.-Nr. 879/1 Gemarkung Saaldorf ist eine Streuobstwiese mit ca. 231 qm, auf der Fl.-Nr. 853 eine mit ca. 400 qm anzulegen. Es sind auf Fl.-Nr. 879/1 drei und auf Fl.-Nr. 853 fünf Obstbau-Hochstämme der Güteklasse A zu pflanzen. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen. Die Flächen sind zu Extensivwiesen zu entwickeln und dürfen maximal zweimal jährlich, nicht vor dem 15. Juni jedes Jahres gemäht werden. Das Schnittgut ist von den Flächen zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Spritzmittel ist unzulässig.

## § 11

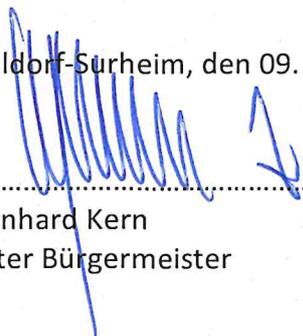
Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### Textliche Hinweise:

1. 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.
2. Bodendenkmäler, die bei der Bauausführung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

3. Das Niederschlagswasser ist soweit als möglich breitflächig oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Die Versickerung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen soll -soweit möglich- über den bewachsenen Oberboden erfolgen. 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 gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Saaldorf-Surheim, den 09. April 2019

  
.....  
Bernhard Kern  
Erster Bürgermeister

