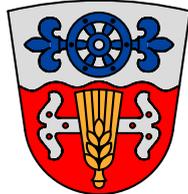


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



Neuaufstellung des Bebauungsplans

“Surheim Südost“

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Seite 2 - 11:

SATZUNG

Stand 10.05.2022

Planung

Architekturbüro Riedl
Teisenbergstraße 22
83416 Saaldorf-Surheim
Telefon 08654 66 557
E-Mail architekt.riedl@t-online.de

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Geltungsbereich

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

D. Festsetzungen durch Text

D. 1 Art der baulichen Nutzung

1. Das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) entsprechend § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise können im WA nicht störende Gewerbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
2. Das "Urbane Gebiet" (MU) entsprechend § 6a BauNVO dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
3. Im "Eingeschränkten Urbanen Gebiet" (MUE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 von 40 db(A)/m² nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
4. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind zulässig:
 - Für Schulen und anderen Bildungseinrichtungen dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, z.B. Kindertagesstätten
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, z.B. für Kultur- oder Musikvereine
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, z.B. für Sport- und Schützenvereine
 - Bauliche Anlagen für Veranstaltungen
 - sowie Nebeneinrichtungen (z.B. Bewirtschaftungseinrichtung, Kiosk, Vereinsheim, Sanitär- und Umkleidegebäude, Lagerbereiche), die der Nutzung der oben genannten Anlagen dienen
5. 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- und Bekanntmachungstafeln), die der Nutzung der oben genannten Anlagen dienen
6. 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 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 festgesetzt.
 - 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 begrüntem Vegetationsschicht
 - extensiv begrüntem Dachflächen auf Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit einem Substratauf-

bau 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. 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. 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.
- 3.5. 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.
- 3.6. Als maximale Wandhöhe bei Garagen und Nebenanlagen werden 3,50 m festgesetzt.

D. 3 Bauweise

1. Es wird offene Bauweise festgesetzt.
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.

D. 4 Abstandsflächen

1. 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.

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 anzugleichen. 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.

D. 7 Stellplätze und Garagen

1. 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.
2. Nicht überdachte Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigem Material zu errichten (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).
3. Nicht überdachte Stellplätze mit versickerungsfähigem Untergrund sind auch außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
4. 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.

D. 8 Gebäudeform, Außenfassade und Dachgestaltung

1. Als Grundrissform für die Hauptbaukörper ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um $\frac{1}{5}$ 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. Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Als Dachform für die Hauptbaukörper ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 17° und höchstens 32° vorzusehen.
3. Im Urbanen Gebiet gilt: Als Dachform für die Hauptbaukörper ist ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mind. 5° und höchstens 32° vorzusehen.
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.
5. Bei einer Grundfläche bis zu 30 m² und einer Wandhöhe von maximal 3,00 m dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.
6. Dachflächen mit einer Neigung von 17° und mehr sind mit Ziegel- oder Betondachplatten in rotem, rotbraunem, grauem oder ockerfarbenem Farbton in nicht hochglänzender Ausführung oder mit Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie einzudecken.
7. Bei geneigten Dachflächen mit einer Dachneigungen 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.
8. Fassadenverkleidungen
 - 8.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Fassadenverkleidungen in Putz, Holz, Holzzementplatten oder in Kombination von Holz mit Putzflächen zulässig. Der Außenputz der Gebäude ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen.
 - 8.2. Im Urbanen Gebiet können zu den unter D.8 Nr. 8.1 aufgeführten Materialien ausnahmsweise auch Metallverkleidungen zugelassen werden.

D. 9 Dachaufbauten

1. Gauben
 - 1.1. Gauben sind als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitzgauben, Flachdachgauben und Schleppegauben 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 $\frac{1}{3}$ 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 anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig.
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

1. 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

- 1.1. 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 Gebäude- seite (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 Schallschutz- maßnahmen am Gebäude entsprechend der Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 geschützt werden. Die ausreichende Belüftung der Räume muss ohne das Öffnen von Fenstern in der betroffenen Fassade sichergestellt werden können (z.B. durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder durch öffn- bare Fenster an anderen Fassaden).

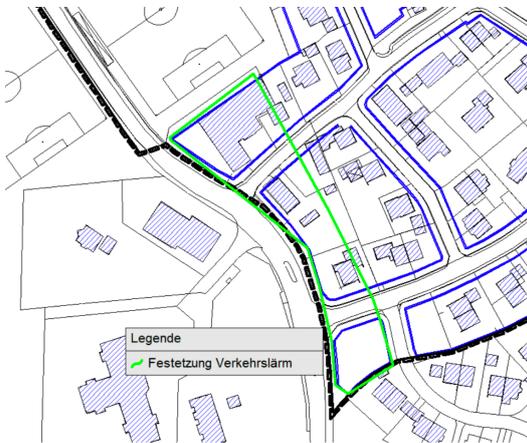


Abb.: Kennzeichnung der Schallfestsetzung - Verkehrslärm

2. Gewerbelärm

- 2.1. In dem eingeschränkten urbanen Gebiet (MUe) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingenten nach DIN 45691 nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten zu- lässig.

Teilfläche	Fläche in m ²	LEK, nachts dB(A)/m ²
TF 1 (B5, grün)	15.594	40
TF 2 (B3, gelb)	5.425	40
TF 3 (B3, violett)	4.871	40

Tabelle: Emissionskontingente nachts

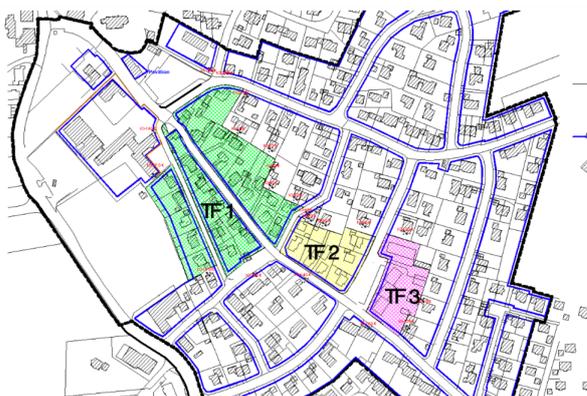


Abb.: Kennzeichnung d. Teilgebiete - Emissionskontingente

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten bei Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5, in Bezug auf schützenswerte Nutzung außerhalb des eingeschränkten urbanen Gebiets nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

Diese Gutachten sind zusammen mit den Plananträgen vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5, für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

- 2.2. Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches sind im Falle einer Nutzungsänderung, eines Um- und Erweiterungsbaus der bestehenden Gebäude oder eines Neubaus nach lärmabgewandten Gebäudeseiten hin zu orientieren. Falls dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume an den zur Emissionsquelle (Parkplatz, Terrasse) gewandten Hausseiten durch Schallschutzmaßnahmen am Gebäude entsprechend der Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 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 durch öffnensbare Fenster an anderen Fassaden).

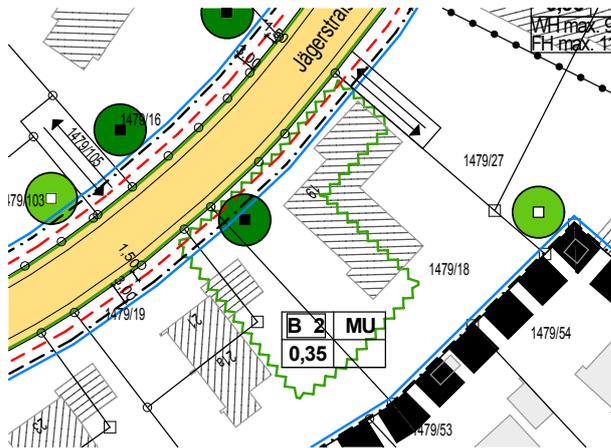


Abb.: Kennzeichnung der Schallfestsetzung - Gewerbelärm

D. 13 Grünordnung • Pflanzgebot

1. Der innerhalb des Geltungsbereichs gekennzeichnete Baumbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Sollte ein Baum, der als erhaltungswert festgesetzt ist, absterben, ist spätestens in der folgenden Vegetationsperiode an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen.
2. 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.
3. Pro 250 m² Grundstücksfläche sind an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (Hochstamm) sowie fünf Sträucher zu pflanzen. Abweichungen von den durch die Planzeichnung vorgeschlagenen Standorten der Bäume ist möglich.
4. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden usw.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.
5. Es sind einheimische Baum- und Sträucherarten zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen sind auszuführen, sobald eine Baumaßnahme erfolgt ist, spätestens jedoch ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme.

D. 14 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur an Gebäuden unterhalb des Daches zulässig, wobei je Werbeanlage eine Größe von 10 m² nicht überschritten werden und die Gesamtfläche aller Werbeanlagen höchstens 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen darf.
2. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur von oben nach unten gerichtet zulässig. Nicht zulässig sind blinkende Werbeanlagen, Videos oder Spruchbänder sowie in die Umgebung strahlende Beleuchtungen von Werbeanlagen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur mit insektenschonenden, UV-armen oder UV-freien Leuchtmitteln und nur in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

E. Hinweise

E. 1 Bodendenkmäler

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 anzuzeigen.

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 gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) 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.

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 sowie die erforderlichen Pflanzmaßnahmen 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. BImSchV/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 Bauliche Anlagen ohne erforderliche Baugenehmigung

1. Bauliche Anlagen ohne erforderliche Baugenehmigung erlangen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht automatisch eine nachträgliche Genehmigung, auch nicht, wenn sie zwischenzeitlich vom Vermessungsamt eingemessen wurden.

E. 12 Teilung von bebauten Grundstücken

1. Bebaute Grundstücke dürfen nur so geteilt werden, dass für alle entstehenden Teilflächen das vor der Teilung zulässige Maß der Nutzung des anrechenbaren Gesamtgrundstücks nicht überschritten wird und die bau- und privatrechtlichen Gesetze eingehalten werden.
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 Zugang zu einer öffentlichen Straße, so muss ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden.

E. 13 Stellplätze vor Garagentoren

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

E. 14 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. 15 DIN-Normen

1. Die in den textlichen Festsetzungen erwähnten Normen DIN 4109 und DIN 45691 werden während der allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung im Rathaus in Saaldorf, Moosweg 2, zur Einsicht bereitgehalten.

Saaldorf-Surheim, den

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister