GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

Neuaufstellung des Bebauungsplans

“Stoißbergweg“

gemäß § 13b BauGB

mit Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand 12.10.2022

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

Inhalt

1. Anlass und Ziele für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes
1.1 Anlass der Planaufstellung
1.2 Ziel der Planung
1.3 Alternativen zur Planung
1.4 Verfahrensablauf / Wahl des Verfahrens

2. Ausgangssituation
2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets
2.2 Topographie

3. Planungsbindungen
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)
3.2 Regionalplan Region 18 - Südostoberbayern
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

4. Planinhalt
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA
4.1.2 Grünflächen
4.1.3 Straßenverkehrsflächen
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
4.2.2 Höhen der baulichen Anlagen
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
4.3.1 Abstandsflächen
4.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)
4.5 Gelände
4.6 Stellplätze und Garagen
4.7 Gestaltungsregelungen
4.7.1 Gebäudeform
4.7.2 Fassadengestaltung
4.7.3 Dachgestaltung
4.7.4 Dachaufbauten
4.8 Einfriedungen und Sichtschutzwände
4.9 Ver- und Entsorgungsleitungen
4.10 Grünordnung
4.11 Pflanzliste
4.12 Werbeanlagen

5. Auswirkungen der Planung

1. Anlass und Ziele für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Saaldorf-Surheim liegt auf den Hauptorten Saaldorf und Surheim. In diesem Sinn wurden in den vergangenen Jahren bereits bei verschiedenen bestehenden Bebauungsplänen Innenentwicklungspotentiale erhoben und deren Realisierung in Neuaufstellungen ermöglicht.
Da die Innenflächen aber größtenteils bereits bebaut sind und Potenziale für Erweiterungen von den jeweiligen Eigentümern nur nach und nach genutzt werden, müssen auch weitere Flächen in Anspruch genommen werden, um den zusätzlichen Wohnraumbedarf zu decken, der sich aus der stetig steigenden Einwohnerzahl ergibt.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum insbesondere für junge Familien. Entlang des bestehenden Feld- und Wiesenweges (Flur Nr. 26), der südlich des Plangebiets in den Höglweg übergeht, bietet sich die Möglichkeit, unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung zusätzliche Flächen vorwiegend für Wohnbebauung auszuweisen.
Aufgrund dieses bereits vorhandenen Wegs mit direkter Anbindung an die im Norden verlaufende Laufener Straße und die östlich angrenzende Spitzauer Wiese kann mit verhältnismäßig geringem Erschließungsaufwand dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

1.3 Alternativen zur Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans müssten andernorts zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden, um den Wohnraumbedarf decken zu können. Diese wären dann weniger zentral gelegen und es wäre ggf. ein größerer Erschließungsaufwand und damit ein größerer Flächenverbrauch erforderlich.

1.4 Verfahrensablauf / Wahl des Verfahrens

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat am 13.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Stoißbergweg" aufzustellen.
Die Aufstellung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern aufweist (Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ca. 5.650 m²), durch ihn die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und er sich unmittelbar an den Ortsteil Surheim anschließt.
Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Rand und doch in der Mitte des Ortsteils Surheims und umfasst eine Fläche von ca. 5.650 m², die derzeit vorwiegend landwirtschaftlich (ca. 4.210 m², incl. bestehender Hecke im Nordwesten des Geltungsbereichs) genutzt wird. Ca. 730 m² werden als Verkehrsfläche genutzt, und ca. 710 m² sind bereits als Bauland ausgewiesen.
Der Geltungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ‘Laufener Straße Nord’ und im Südosten unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ‘Spitzauer Wiese’. Während die ‘Spitzauer Wiese’ in direkter Nachbarschaft zum neuen Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ist die durch einen Obstanger getrennte Bebauung des Bebauungsplan ‘Laufener Straße Nord’ als Urbanes Gebiet ausgewiesen.

Abb.: Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Ortes Surheim (Quelle: Bayernatlas)

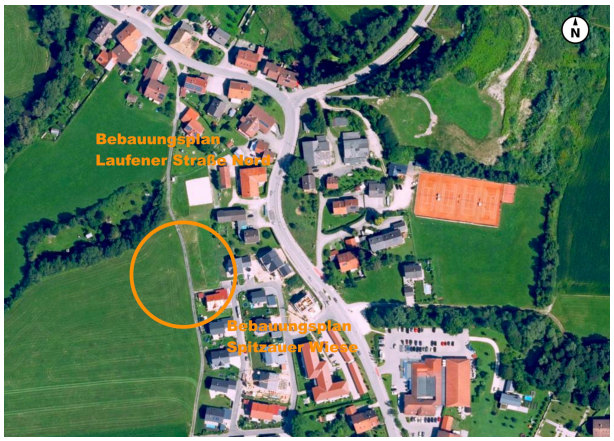

Abb.: detaillierte Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs mit angrenzenden Planungsgebieten (Quelle: Bayernatlas)

Das unbebaute Grundstück Flur Nr. 103/2 (B-Plan Spitzauer Wiese, bezeichnet als Parzelle 4) sowie der südlich davon verlaufende Gehweg, die beide bisher Teil des Bebauungsplans ‘Spitzauer Wiese’ gewesen sind, werden zukünftig dem neuen Baugebiet zugeordnet, um hier dem allgemeinen Wunsch der Gemeinde nach einem verdichteten Wohnbau innerhalb der Hauptorte mithilfe des erhöhten Maßes der Bebauung gerecht zu werden. Eine Anpassung ist auch aus verkehrstechnischer Sicht für die Schaffung einer ausreichend breiten Erschließungsstraße vom geplanten Baugebiet zur Spitzauer Wiese notwendig geworden .

Abb.: Ausschnitt aus dem B-Plan ‘Spitzauer Wiese: Parzelle 4 (Nordwesten) und Fußweg werden zukünftig in den B-Plan Stoißbergweg integriert.

Auf Flur Nr. 103/2 sowie den südlich angrenzenden Gehweg ersetzt deshalb der neue Bebauungsplan ‘Stoißbergweg’ den bisherigen Bebauungsplan ‘Spitzauer Wiese’ in geringem Umfang.

2.2 Topographie

Das Planungsgebiet zeigt lediglich im Bereich von Flur Nr. 103/2 und der südlich davon verlaufenden neu geplanten Verkehrsanbindung zur Spitzauer Wiese einen Höhenunterschied von ca. 1,50 m auf, der restliche Bereich innerhalb des Geltungsbereichs kann als eben betrachtet werden.

3. Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Das LEP 2013 geht für die Region Südostbayern davon aus, dass bis 2030 ein weiteres, moderates Bevölkerungswachstum zu erwarten ist. Aus dem LEP 2013 sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Bedeutung:

		Ziele (Z) und Grundsätze (G)	**In den Festsetzungen der Neuaufstellung berücksichtigt durch**
2.2.5	G	Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes: Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass • er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, • seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, • er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und • er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.	• Ausweisung von Bauland unmittelbar im Anschluss an den Hauptort Surheim
3.1	G	Flächensparen • Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. • Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	• Kompakte Bauweise durch die vorgeschlagenen, relativ kleinen Grundstücksgrößen und zum Teil durch Doppelhäuser • Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen • Situierung des Baugebietes unmittelbar im Anschluss an den Hauptort Surheim
3.2	Z	Innenentwicklung vor Außenentwicklung • In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.	
3.3	G	Vermeidung von Zersiedelung • Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	
5.1	G	Wirtschaftsstruktur • Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.	Das neu ausgewiesene Bauland befindet sich nur ca. 300 Meter entfernt vom Ortszentrum und damit im direkten Einzugsbereich der dort angesiedelten Einzelhandelsbtriebe und medizinischen Einrichtungen

Die Planung entspricht den festgesetzten Zielen und Grundsätzen des LEP 3013.

3.2 Regionalplan Region 18 - Südostoberbayern

Aus dem aktuellen Regionalplan Region 18 für die Region Südostbayern (Stand Mai 202) sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Bedeutung:

		Ziele (Z) und Grundsätze (G)	In den Festsetzungen der Neuaufstellung berücksichtigt durch
B I 2	Z	Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft (...) Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie (...) Hecken und Alleen (...) sollen erhalten (...) werden. (...). (...) Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbaute Fließ- und naturnahe Stillgewässer sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden. (…)	Grünordnung: • Naturnahe Strukturen sind im Geltungsbereich derzeit nicht vorhanden. Die umzuwidmende Wiese wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. • Durch Grünordnung und Pflanzgebot wird die Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt.
B I 2.1	Z	Siedlungsgebiete • (...) Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (…)	Grünordnung: • Auf eine Ortsrandeingrünung wird verzichtet, da in absehbarerer Zukunft eine Erweiterung des Plangebiets Richtung Osten angestrebt wird. Eine vorhandene Hecke nördlich des Plangebiets wird als erhaltenswert definiert. • Durch Grünordnung und Pflanzgebot wird die Durchgrünung auch an den Rändern des Baugebietes sichergestellt.
B II 1	G	Siedlungswesen Leitbild Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen • die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, • die Innenentwicklung bevorzugt werden und • die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.	• Kompakte Bauweise, vorwiegend Doppelhäuser. • Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen • Situierung des Baugebietes unmittelbar im Anschluss an den Hauptort Surheim
B II 2	G	Siedlungswesen Leitbild Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.	• Der Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich im Wesentlichen an denen des Bebauungsplans „Surheim Südost“, so dass in Zukunft für weite Teile des Hauptortes Surheim ein ähnliches Leitbild gilt. Auch weitere Bebauungspläne im Ort sollen zukünftig noch entsprechend angepasst werden.

Die Planung entspricht den festgesetzten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Region 18 - Südostoberbayern.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Saaldorf Surheim verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 1990. In der 18. Änderung aus dem Jahr 2022 (Bereich Surheim) werden die

Flächen im Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Verkehrsfläche dargestellt.

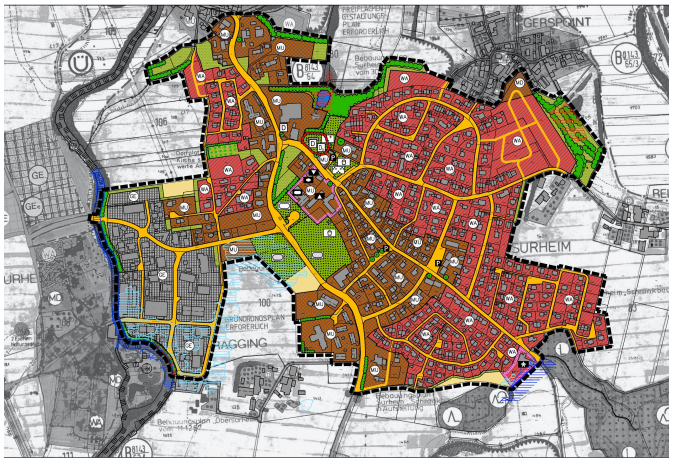

Abb.: 18. Änderung Flächennutzungsplan, wirksam seit 19.07.2022

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

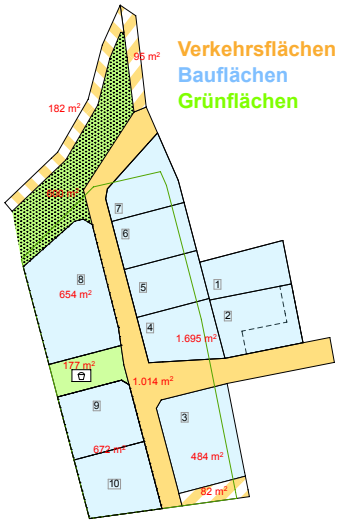

Abb.: Flächenaufteilung innerhalb des Geltungsbereichs

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Das Bauland soll als WA gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen. § 4 Abs. 2 BauNVO erlaubt im WA neben Wohnnutzung eine der Versorgung dienende Infrastruktur sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit sind auch im WA die traditionell im ländlichen Gebiet vorherrschen Rahmenbedingungen eingeschränkt gegeben, nämlich ein räumliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Ausgeschlossene Nutzungen

Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entspricht der Empfehlung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministeriums Wohnen, Bau und Verkehr (IIB5-4082.30-002/17, vom 13.12.2017), wonach bei Festsetzung eines WA ausnahmsweise zulässige Nutzungen auszuschließen sind, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.
Die ausgeschlossenen Nutzungen würden aufgrund des erwartenden Parteienverkehrs zusätzlich zum Anliegerverkehr nur schwer über die vorhandenen, schmalen Zufahrten (Straßenbreite Spitzauer Wiese ca. 5,00 m, Wegbreite Feldweg von der Laufener ca. 3,60 - 4,40 m) abzuwickeln sein. Eine Verbreiterung der Zufahrten und der

gebietsinternen Planstraße wird jedoch aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und im Sinne einer Verkehrsberuhigung abgelehnt.
Auch um den kleinmaßstäblichen Dorfcharakter zu erhalten und um eine Beeinträchtigung der Bevölkerung durch zu erwartende Lärm- und Geruchsimmissionen durch zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht erlaubt.

4.1.2 Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche kann ein kleiner Spielplatz für das neue Baugebiet sowie die nähere Umgebung errichtet werden.
Die private Grünfläche im Norden ist größtenteils mit einer erhaltenswerten Hecke bepflanzt. Außerdem ist das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flur Nr. 109 über einen Wiesenstreifen südlich der Hecke an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

4.1.3 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist mittels einer neu geschaffenen Zufahrt über die Spitzauer Wiese und eines Feldwegs über die Laufener Straße (BGL 2) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen, die in der Planzeichnung als solche dargestellt sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine kompakte, dichtere Gebäudestruktur unter den Gesichtspunkt ‘Innenentwicklung vor Außenentwicklung’ und die Vermeidung von unnötiger Zersiedelung wird von der Gemeinde auch bei neu ausgewiesenen Flächen angestrebt. Konkrete Bauwünsche bzw. eine starke Nachfrage der Ortsansässigen nach Wohnraum werden durch eine Verdichtung berücksichtigt. Durch die ortsnahe Aufplanung soll das Dorfzentrum weiter aufgewertet und gestärkt werden. Auch im Sinne der Energieeffizienz und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine innerörtliche Verdichtung wünschenswert.

Es werden deshalb für das Gebiet folgende Zahlen festgesetzt:

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,40 über dem ansonsten in der Gemeinde bisher üblichen Maß, sie entspricht jedoch dem vom Gesetzgeber vorgeschlagenen Orientierungswert (§17 BauNVO). Mit dem gesetzlich empfohlenen Maß soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, so dass die in Anspruch genommene Fläche möglichst effizient zur Schaffung von neuem Wohnraum genutzt werden kann.

4.2.2 Höhen der baulichen Anlagen

Eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, da sonst öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.
Für die Berechnung der Wandhöhe WH (Höhe der Außenwand) 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.
Für die beiden Hangparzellen 1+2 ist aufgrund ihrer Topographie die Festsetzung der absoluten Höhenangaben, bezogen auf Normal-Null (NN), als Höchstmaß zwingend erforderlich, auf den übrigen Grundstücken erwünscht, um negative Auswirkungen in Form von erheblicher Geländebewegung, von erschwerten Zufahrtsvoraussetzungen oder einer möglichen Verschattung der Nachbarbebauung zu vermeiden und gleichzeitig das gewünschte städtebauliche und gestalterische Erscheinungsbild zu sichern.

Wandhöhe Hauptanlagen

Bei Hauptanlagen wird als maximale Wandhöhe 6,80 m festgelegt: Mit der Festsetzung wird gesichert, dass sich die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung in die angrenzende Bebauung und in das Ortsbild einfügen. Auch im Regionalplan Südostbayern wird angeregt, dass sich die Siedlungsentwicklung in der Region an die vorhandene Raumstruktur orientieren soll.

Wandhöhe Garagen und Gebäude für Nebenanlagen
Garagen und Gebäude für Nebenanlagen dürfen nur mit einer maximalen Wandhöhe von 3,50 m errichtet werden. Die Oberkante der Fertigfußböden der niedrigstliegenden Vollgeschosse darf hier höchstens 0,35 m über der Achse des gewachsenen Gelände im Bereich des Hauptzugangs zu liegen kommen. Dies gilt auch für Gebäude ohne Vollgeschosse.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der im Umfeld des Geltungsbereiches vorhandenen Bebauung wird offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung bewahrt den dörflichen Charakter des Ortes.
Aufgrund der Grundstückszuschnitte sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser möglich. Diese Hausformen stellen bereits im restlichen Ort die vorherrschende Gebäudetypen dar und werden deshalb als ortstypisch betrachtet.

4.3.1 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden BayBO. Ausschlaggebend ist das Genehmigungsdatum bzw. bei einer Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren das Datum des Eingangs bei der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben der Zeitpunkt des Baubeginns.
Abweichende Regelungen werden bewusst nicht getroffen, da kein zusätzlicher Regelungsbedarf besteht.

4.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

Die eingetragenen Sichtdreiecke sind aus Sicherheitsgründen von jeglicher sichtbehindernden Nutzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m ab Straßenniveau frei zu halten. Die Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung dargestellt. Das gesamte Planungsgebiet ist mit Ausnahme der Freilassinger Straße (Kreisstraße BGL 2, erlaubte Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) als Tempo-30-Zone ausgeschildert.

4.5 Gelände

Parzellen 1 und 2
Aus einem durch das Büro Richter, Freilassing, erstellten Nivellement ist ersichtlich, dass das Grundstück Flur Nr. 103/2 (Parzellen 1 und 2) sowie die südlich anschließende Verkehrsfläche ein Nordost-Südwest-Gefälle von ca. 1,50 m aufweisen, wobei sich die vorwiegende Hanglage im nördlichen Bereich zum benachbarten, in einer Senke liegendem Feld befindet. Auf den beiden geneigten Baugrundstücken ist deshalb eine Aufschüttung bis zu einer Höhe von 415,15 ü. NN zulässig, um das Niveau zwischen der bestehenden Senke im Nordosten und dem südwestlich gelegenen, höchsten Bereich des Grundstücks auszumitteln.

Parzellen 3 bis 9
Das Plangebiet kann auf den Parzellen 3 bis 9 als eben betrachtet werden. Um die natürliche Höhenlage des Geländes durch Aufschüttungen oder Abgrabungen zu Ungunsten des angestrebten und erhaltenswerten Dorfcharakters zu verändern, darf die Höhenlage des natürlichen Geländes hier nur geringfügig verändert werden, lediglich Angleichungen von bis zu ± 35 cm sind zulässig.

Das Gelände darf aber in allen Fällen nur auf ein bereits in einem Bereich auf dem Grundstück vorhandenes Niveau angeglichen werden.

Durch die Höhenfestlegungen sind Stützwände im Gelände deshalb nich zulässig.

4.6 Stellplätze und Garagen

Der Nutzung des öffentlichen Straßenraums als zusätzliche private Stellplatzflächen soll zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer und zur Wahrung eines fließenden Verkehrs weitestgehend entgegengewirkt werden. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird im gesamten Gemeindegebiet festgesetzt, dass jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf privatem Grund nachweisen muss. Für andere Nutzungen außer Wohnnutzung ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der jeweils aktuell gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV Teil V § 20 “Notwendige Stellplätze” zu ermitteln (GaStellV aktuell i.d.F.v. 30.11.1993, zuletzt geänd. 7. August 2018 (GVBl. S. 910)). Sollte bei der Berechnung des Stellplatz-Bedarfs eine Bruchzahl entstehen, ist in allen Fällen die not-

wendige Stellplatzanzahl nach oben aufzurunden.
Anders als in der GaStellVO gefordert, haben (geschlossene) Garagen im Bereich der Zufahrten einen Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sofern die Einfahrt in die Garage nicht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt. In diesem Bereich sind auch keine Gartentore erlaubt. Die Regelung ist zur Sicherstellung eines fließenden Straßenverkehrs notwendig und hat sich in der Gemeinde bewährt. Weiters bringt der Stauraum vor der Garage eine zusätzliche kurzzeitige Abstellfläche für Pkw (z.B. für Besucher) auf dem eigenen und nicht auf öffentlichem Grund. Die Überschreitung der Mindestzufahrtslänge gemäß § 2 Satz 1 GaragenVO Bayern um 2,00 m ist dem Grundstückseigentümer zugunsten des Allgemeinwohls und der Gefahrenminimierung zumutbar.
Zusätzliche öffentliche Stellflächen werden aufgrund des ortsinternen angewandten Stellplatzschlüssels von zwei STP pro Wohneinheit nicht benötigt.

4.7 Gestaltungsregelungen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind ausdrücklich auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen, die unter § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB geregelt sind. Mithilfe von Art. 81 BayBO setzt die Gemeinde zudem örtliche Bauvorschriften zur Erhaltung und äußeren Gestaltung des Ortsbildes fest.

4.7.1 Gebäudeform

Die vorhandene Bebauung im Ortsteil Surheim ist vorwiegend geprägt von ruhigen Hauptbaukörpern mit rechteckigen Grundrissen und untergeordneten Anbauten. Um diesen gewünschten Ortscharakter zu bewahren, werden für das gesamte Planungsgebiet rechteckige Grundrissformen für die Hauptbaukörper festgelegt mit einer Längsseite, die mindestens ⅕ länger sein muss als die Hausbreite, wobei der First bei einem Satteldach parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Ein Zusammensetzen eines Gebäudes aus mehreren rechteckigen Hauptbaukörpern z.B. zu einer L-Form oder der vor allem bei Bauernhäusern regionaltypischen T-Form ist zulässig.
Die Festsetzungen zur Gebäudeform dienen einem homogenen Siedlungscharakter, sie führen die Formensprache der traditionellen Bauweise in der Region weiter.

4.7.2 Fassadengestaltung

Gebäude werden neben ihrer Proportion und ihrer Gliederung bestimmt durch die verwendeten Materialien und Farben an den Fassaden. Zulässig sind die in der Region üblichen Fassadenmaterialien Putz, Holz und Holzzementplatten oder deren Kombinationen. Außenputzflächen sind in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen. Im Urbanen Gebiet können darüber hinaus ausnahmsweise auch Metallverkleidungen zugelassen werden.
Die Vorgaben dienen zum Erhalt und zur Fortführung eines harmonischen Siedlungscharakters bzw. einer traditionellen Gebäudegestaltung. Auf restriktivere Festsetzungen zu Material und Farbe wird zugunsten gestalterischer Freiheiten verzichtet.

4.7.3 Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Siedlungsgestaltung, auch auf ihre Fernwirkung. Im südostbayerischen, ländlichen Raum sind bei Hauptbaukörpern traditionell geneigte, symmetrische Dachformen verbreitet. Für ein homogenes Ortsbild wird dieser Typus auch in Zukunft für Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.
Um in den Allgemeinen Wohngebieten die Unterordnung von Garagen, Nebengebäuden sowie weiteren untergeordneten Anbauten mit einer Grundfläche bis zu 30 m² gegenüber den Hauptbaukörpern zu verdeutlichen, werden auch für diese Gebäudekategorie geneigte Dächer mit einer Neigung von 5° bis 32° zugelassen. Die Festlegung ermöglicht bessere Belichtungsmöglichkeiten der Hauptgebäude.
Flachere Dachflächen eignen sich gut für eine extensive Dachbegrünung und tragen in diesem Fall dazu bei, den Niederschlagswasserabfluss zu verlangsamen und den Verdunstungsgrad im Ortsteil zu erhöhen.
Die Festsetzung zur Art der Dacheindeckung in den Farbtönen rot, rotbraun, grau oder ockerfarben in nicht hochglänzender Ausführung lehnt sich an die vorwendeten, traditionellen Baumaterialien innerhalb der nachbarlichen Gebiete. Reflektierende Steildächer könnten durch Sonneneinstrahlung Störungen auf benachbarte Bebauung

haben und eine negative Fernwirkung verursachen.
Bei geneigten Dachflächen mit Dachneigungen bis 17° sind zusätzlich auch Eindeckungen aus Stehfalzblech in Grautönen oder Kupfer sowie Gründächer zugelassen, da bei dieser geringen Neigung keine der oben erwähnten negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zur Verbesserung der Energiebilanz werden auch Energiepaneele als Eindeckung gestattet. Sonstige glänzende Materialien in Verbindung mit steileren Dachneigungen sind wegen ihrer Blendwirkung jedoch ausgeschlossen.

4.7.4 Dachaufbauten

Gauben
Aus Gründen einer wirtschaftlichen Nachverdichtung (Dachausbau) sind Dachgauben in einfachen Formen als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitzgauben, Flachdachgauben und Schleppgauben zugelassen. Die erlaubten Gaubenformen orientieren sich dabei an bereits im Ortsbild vorhandene Formen, die als nicht störend beurteilt werden. Bei Altbauten mit Dachneigung über 30° waren auch bisher im Dorfgebiet Gauben gestattet. Gauben sind in einer Größe, Anzahl und Situierung erlaubt, die sich dem Hauptdachkörper unterordnen. Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gauben von 2,50 m, der Abstand untereinander von mindestens 1,25 m und zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) von mindestens 2,00 m sichert ein relativ ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaften. Aus demselben Grund sind Dachgauben eines Gebäudes (auch bei Doppelhäusern) in gleicher Höhe anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig (gilt auch bei Doppelhäusern). Gauben dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht näher als 50 cm (senkrecht gemessen) an den Hauptfirst heranreichen.

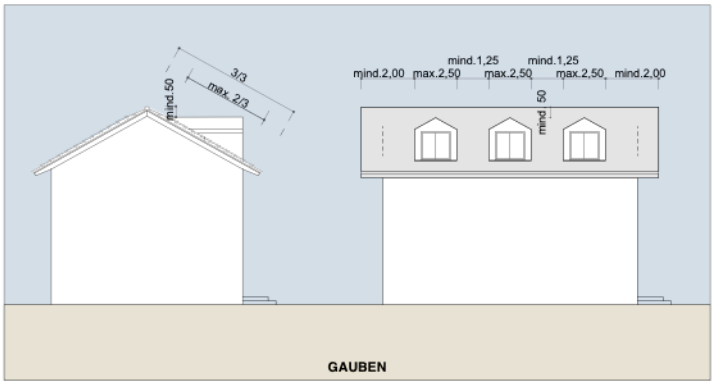

Abb.: Vorgaben zu Gauben

Quergiebel
Auch Quergiebel haben sich im oberbayerischen Raum und im Gemeindegebiet eingebürgert und sind im Planungsgebiet im Sinne der besseren Ausnutzung der Dachgeschosse erlaubt. Die Gemeinde setzt deshalb fest, dass die kumulierte Breite aller Quergiebel maximal die halbe Gebäudelänge beanspruchen darf. Der Mindestabstand von 3,00 m zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) sichert ein optisch harmonisches Erscheinungsbild der Dachfläche. Zur wirtschaftlicheren Nutzbarkeit des Dachraums darf die Dachneigung des Giebels bis zu 5° steiler sein als die des Hautdaches.

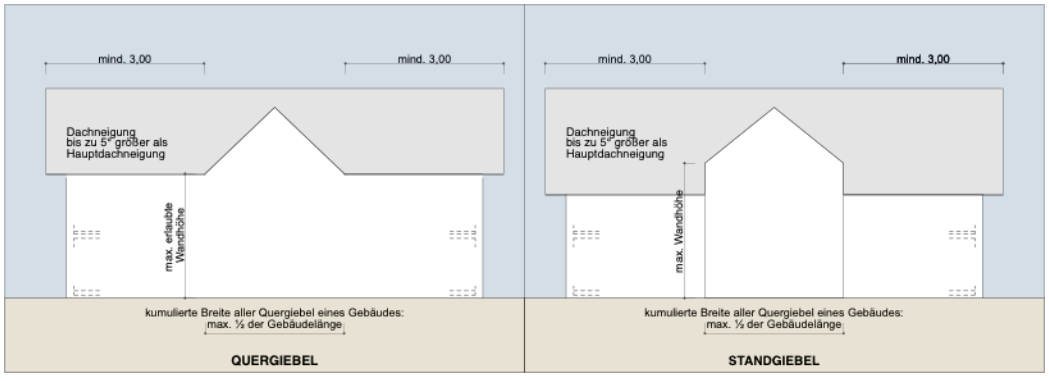

Abb.: Vorgaben zu Quergiebel

Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Der aus energetischer Sicht sinnvollen Installation von Energiepaneelen auf Dachflächen stehen oft ästhetisch unschöne, "ausgefranzte" Lösungen gegenüber. Deshalb wird empfohlen, die Solar- und Photovoltaikanlagen so anzuordnen, dass sie Rechteckflächen umschreiben, um dem Aufreissen einer ruhigen Dachlandschaft entgegenzuwirken. Abtreppungen und Aussparungen (z.B. um Kamine) sollen vermieden werden.

Das Aufständern von Anlagen ist aufgrund der neu gewährten, steileren Dachneigungen nicht mehr notwendig und aus ästhetischen Gründen nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Dachhaut bzw. parallel dazu zulässig, Abstände zur Dachhaut sind nur im Rahmen der zur Befestigung notwendigen Distanz zulässig.

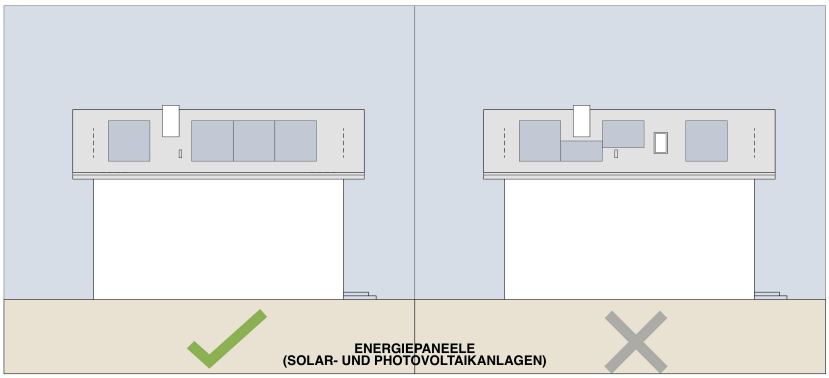

Abb.: Solar- und Photovoltaikanlagen

Ausnahmen von den Festsetzungen sind möglich, sofern sie städtebaulich vertretbar erscheinen und das Ortsbild nicht in einem unverhältnismäßigen Maß stören. Vorstellbar ist das auf Dachflächen ohne Fernwirkung in die freie Landschaft oder in das Ortsbild.

Energiepaneele dürfen nur auf Dächern errichtet werden, um eine übermäßige Bodenversiegelung im Planungsgebiet zu verhindern und um die Möglichkeit zu wahren, die nicht bebauten Flächen gärtnerisch zu gestalten.

Antennen

Um eine optisch ruhigen, harmonischen Straßenraum zu gewährleisten, dürfen Fernseh- und Rundfunkantennen jeglicher Art bei traufständigen Gebäuden nur auf der der Erschließungsstraße abgewandten Dachfläche in einem Abstand von mind. 2,00 m vom First angebracht werden. Bei giebelständigen Gebäuden muss ein Mindestabstand von 5,00 m von der Außenseite der straßenseitigen Fassadenfront eingehalten werden.

Bei mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen, um die Dachflächen nicht durch unnötige Aufbauten zu verunzieren. Trotz dieser Vorgaben ist ein ungestörter Satellitenempfang möglich.

4.8 Einfriedungen, Sichtschutz

Dem Wunsch der Eigentümer, ihre Gärten zu öffentlichen Bereichen und Nachbargrundstücken hin aus Sicherheitsaspekten einzufrieden und vor fremden Einblicken zu schützen, soll zwar Rechnung getragen werden, allerdings soll dadurch nicht der Blick auf die Häuser völlig verstellt werden. Die Höhe der Einfriedungen wird deshalb mit maximal 1,20 m definiert. Einer “Einhausung” und “Anonymisierung” von Grundstücken wird damit entgegengetreten. Allein als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich ruhige, verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante zulässig. Sie können sinnvoll sein zur Sicherheit eigener Kinder oder Tiere oder um das Grundstück gegen verkehrsbedingte Einwirkungen zu schützen.

Falls kein Gehweg zwischen Grundstücksgrenze und Fahrbahn besteht, gewährleistet das Zurücksetzen der Einfriedungen um 0,50 m von der Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Straßen einen geordneten Winterdienst und trägt zu einem fließenden Verkehr bei. Diese Einschränkung ist den Anrainern für eine allgemein höhere Sicherheit im Straßenverkehr zuzumuten.

Im Bereich von Freisitzen, bei Grenzgaragen oder zur nachbarlichen Abschirmung können auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze - ausgenommen zu öffentlichem Verkehrsgrund - ruhige, verputzte Mauern oder Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von max. 5,00 m pro Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern das Einvernehmen des Nachbarn besteht. Mauern als Einfriedung länger als 5,00 m m dürfen nur

entlang öffentlicher Verkehrsflächen ausgeführt werden. Sie dürfen höchstens eine Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante aufweisen und sind mit einem ruhigen, verputzten Oberfläche auszuführen. Einer umlaufenden massiven Abschottung von Grundstücken, die nicht als städtebaulich wünschenswert betrachtet wird, wird damit entgegengetreten.
Die bestehenden Zäune im Ortsteil Surheim vermitteln ein vielfältiges, jedoch größtenteils harmonisches Bild. Festlegungen in der Satzung zum Material der Zäune beschränken sich auf den Ausschluss von Rohrmatten, Stacheldraht und Kunststoff. Vorgeschlagen werden traditionelle Holzzäune mit stehenden Latten, farblich unbehandelt.
Aus naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist ein Bodenabstand der Einfriedungen von mindestens 15 cm für die Mobilität von Kleintieren festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind lediglich massive Mauern.

4.9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Wahrung eines ruhigen Ortsbildes haben Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu erfolgen.
Die vorhandene Erschließung in Bezug auf Wasser- und Stromversorgung sowie die Abwasserbeseitigung ist als ausreichend anzusehen. Die Ver- und Entsorgung wird von folgenden Trägern gewährleistet:

Wasserversorgung:	Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe
Stromversorgung:	Bayernwerk Netz AG
Telefon und Internet:	DeutschenTelekom
Müllentsorgung:	vom Landkreis Berchtesgadener Land beauftragtes Abfallunternehmen
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die gemeindliche Kläranlage

Unverschmutztes Oberflächenwasser muss auf den jeweiligen Grundstücken in den Naturkreislauf (Versickerung) zurückgeführt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, über Wasserzisternen das Oberflächenwasser zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. für die WC-Spülung zu nutzen.
Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist über vorhandene Hydranten gedeckt. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen auf den Baugrundstücken (z.B. bei hinterliegenden Grundstücken) für Feuerwehreinsatzfahrzeuge sowie mögliche Rettungswege sind bei Neuplanungen im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

4.10 Grünordnung

Durch Grünordnung und Pflanzgebot sollen der Charakter eines durchgrünten Dorfes trotz der dichteren Bauweise erhalten bleiben und auch den Erfordernissen des Klimaschutzes, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (z.B. durch Dachbegrünung, vorgeschlagene, heimische Bepflanzung, …)
Im Norden des Plangebietes verläuft eine zusammenhängende und vitale Hecke aus heimischen Gehölzen mit einer Höhe und einer Tiefe von ca. 5-10 m, die sich bis zur Sur mit ihrem ebenfalls breiten, bewachsenen Uferstreifen im Westen erstreckt und eine natürliche Raumkante bildet. Die Feldrainhecke wird im Geltungsbereich als erhaltenswert festgelegt. Eine zusätzliche Ortsrandeingrünung nach Westen ist nicht notwendig, da der neue Ortsrand aufgrund der Feldrainhecke aus der Ferne nicht einsehbar ist.
Im Bebauungsplan sind anderweitige grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung und Lebensraumverbesserung vorgesehen (naturnahe Gestaltung privater Günflächen, Pflanzgebot von Bäumen, Fassadenbegrünung, Begrünung von Flachdächern, usw.).

4.11 Pflanzliste

Die Pflanzungen sollen mit regionaltypischen, traditionellen und standortgerechten Arten erfolgen (s.a. Bundesministerium für Umwelt und Naturschutz: “Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze”). Die Pflanzliste hat nur Empfehlungscharakter.

Empfehlenswerte Sorten

- **Obstbäume** (Hochstämme)
  z.B. Apfel, Kirsche, Zwetschge, Birne

- **Hausbäume** (Großbäume, 20 - 30 m Wuchshöhe)
  z.B. Ahorn, Gemeine Esche, Linde, Eiche, Walnuss, Rotbuche
- **Mittelgroße Bäume** (10 - 20 m Wuchshöhe)
  z.B. Hainbuche, Feldahorn
- **Kleinbäume** (- 10 m Wuchshöhe)
  z.B. Zierapfel, Kornelkirsche, Vogelbeere, Mehlbeere, Apfeldorn, Rotdorn, Kupferfelsenbirne
- **Sträucher und Hecken**
  z.B. Schlehe, Liguster, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Hasel, Weißdorn, Kreuzdorn, Rose

4.12 Werbeanlagen

Aggressive und auffällige Werbeanlagen können störend in einem Straßenbild sein. Ziel der Gestaltungsfestsetzungen für Werbeanlagen ist deshalb, dass sie nach Maßstab, Lage und ihrer Art der Beleuchtung ansprechend gestaltet sind, sodass durch sie nicht verunstaltend auf die Nachbarschaft wirken und Anwohner/Passanten sich durch eine blendende Beleuchtung nicht gestört fühlen. Aus diesen Gründen werden auch störende Häufungen von Werbeanlagen oder Fremdwerbungen nicht genehmigt.

5. Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen der vorliegenden Planung sind

- Maßvolle zentrumsnahe Erweiterung des Ortsteils Surheim
- Wahrung des Ortsbildes durch baurechtliche Festsetzungen in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans ‘Spitzauer Wiese’, jedoch aus flächensparenden und ökologischen Gründen mit einem höheren Maß der Bebauung
- Wahrung des Ortsbildes durch gestalterische Festsetzungen in Anlehnung an die Festsetzungen der angrenzenden Plangebiete ‘Laufener Straße Nord’ und ‘Spitzauer Wiese’ sowie geforderte Durchgrünung
- Verlust von ca. 3.500 m² landwirtschaftlicher Fläche zu Gunsten von notwendigem Bauland für Einheimische

Allgemein wird erwartet, dass

- eine weitere Siedlungsentwicklung soweit möglich an den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kostengünstig ausgerichtet wird
- neue Bauvorhaben sich gestalterisch an der regionalen, baulichen Tradition ausrichten
- durch die Flexibilität der Festsetzungen die Grundlage für zügigere und kostengünstigere Baubewilligungen im Freistellungsverfahren gelegt wird

Merkliche Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Durch die moderate Erhöhung der Grundflächenzahlen im Vergleich zu den nachbarlichen Planungsgebieten wird kein ungünstiger Einfluss auf diese Gebiete befürchtet.