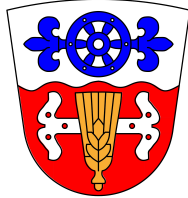


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



19. Änderung des Bebauungsplans

“Obersurheim“

für das Gebiet westlich und südlich der Straße “Am Wehr”
nach § 13a BauGB

Gemarkung Surheim • Ortsteil Surheim

SATZUNG

Auftraggeber	Gemeinde Saaldorf-Surheim Moosweg 2 83416 Saaldorf-Surheim Telefon 08654 63 07-0
Planung	Architekturbüro Riedl Teisenbergstraße 22 83416 Saaldorf-Surheim Telefon 08654 66 557 Email architekt.riedl@t-online.de

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und den Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Obersurheim" in der Fassung vom 14.05.2004 die 19. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Für den Geltungsbereich der 19. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Laufener Straße" gilt der vom Architekturbüro Armin Riedl aus Surheim ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 07.03.2017.

Festsetzungen durch Text

Textlicher Hinweis:

Die textlichen und planlichen Festsetzungen der 19. Änderungen des Bebauungsplanes "Obersurheim" beziehen sich für die Punkte 1 - 4 nur auf die innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 liegenden Flurstücke. Punkt 5 "Einfriedungen" gilt für die Teilgeltungsbereiche 1 und 2.

Im übrigen gelten die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes "Obersurheim".

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 14.05.2004 werden für den Geltungsbereich wie folgt geändert:

1. Maß der baulichen Nutzung

(Hinweis: Festsetzung für Teilgeltungsbereich 1)

Grundflächenzahl (GRZ)	"IK" Erdgeschoß + Kniestock:	max. 0,3
	"II" zweigeschoßig:	max. 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ)	"IK" Erdgeschoß + Kniestock:	max. 0,6
	"II" zweigeschoßig:	max. 0,6

Wandhöhen:

Bei Gebäuden mit Kniestock "I+K" muss die Höhe der seitlichen Außenwand mindestens 5,10 m und maximal 5,60 m betragen, wobei die Kniestockhöhe (gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette) höchstens 2,10 m betragen darf. Die seitliche Wandhöhe des Gebäudes "II" darf maximal 6,70 m betragen, wobei ein Kniestock über dem 2. Vollgeschoss nur als Fußpfette mit einer maximalen Höhe von 0,40 m zulässig ist. Garagen dürfen nur eingeschösig errichtet werden. Ein Kniestock über dem ersten Geschoß ist nur als Fußpfette mit einer maximalen Höhe von 0,40 m - gemessen von der Oberkante Rohdecke des ersten Geschoßes - zulässig.

Für die Berechnung der Höhe der Außenwand gilt das Maß vom Erdgeschoßfußboden (Kellerrohdecke) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die

Berechnung der Wandhöhe bei den Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 BayBO. Die gesetzlich geforderten Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sind einzuhalten.

2. Bauweise und Baugestaltung

(Hinweis: Festsetzung für Teilgeltungsbereich 1)

Gebäudeform

Als Gebäudegrundrissform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/5 länger als die Breitseite ist, wobei der First jeweils parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Garagen dürfen direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.

Untergeordnete Vorbauten wie z.B. Treppenhäuser, Kamine, Fassadengliederungen, Erker, Vordächer, Eingangsüberdachungen, Balkone usw. sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen, wenn sie

- insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5,00 m, in Anspruch nehmen und
- nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben untergeordnete Vorbauten außer Betracht, wenn sie mindestens 3,00 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Wintergärten dürfen in der Tiefe um 3,00 m und in der Breite um 5,00 m aus der Außenwand des jeweiligen Gebäudes hervortreten, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten sind. Wintergärten dürfen nur erdgeschoßig errichtet werden.

Dachgestaltung

Als Dachform ist für die Hauptgebäude ein Satteldach und eine Dachneigung von 24° bis 32° vorzusehen. Bei Garagen und Nebengebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 5° und höchstens 32° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Anbauten am Hauptgebäude. Wintergärten dürfen mit Flachdach ausgebildet werden.

Gauben

Dachgauben sind auf Dächern mit einer Neigung von 29° und mehr zulässig. Für Gauben werden einfache kubische Formen festgesetzt: stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Dreiecksgauben (Spitzgauben), Flachdachgauben und Schleppgauben. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gauben ist auf 2,00 m beschränkt. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,25 m, zu den Außenwänden mindestens 3,00 m betragen. Die Länge des Gaubendaches 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. Die Dachgauben eines Gebäudes oder einer Hausgruppe sind in gleicher Höhe anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. Abweichungen davon sind ausnahmsweise möglich.

Quergiebel

Quergiebel sind aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,50 m aus der Mitte ist hierbei zulässig. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches. Die Breite des Quergiebels - an der Traufe gemessen - darf $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge - ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes - nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Quergiebels muss mind. 0,50 m niedriger liegen als die des Hauptdaches. Pro Gebäude ist nur ein Quer- oder Standgiebel zulässig.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf der Quergiebel auch als Standgiebel in aufgesetzter Bauweise ausgebildet werden (d.h. der Standgiebel muss nicht aus der Traufe entwickelt sein).

3. Garagen und Stellplätze

(Hinweis: Festsetzung für Teilgeltungsbereich 1)

Garagen und Nebenanlagen, die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften an der Grundstücksgrenze errichtet werden können, müssen abweichend zu den bauordnungsrechtlichen Vorschriften einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten, wobei der Dachüberstand mit maximal 0,50 m festgesetzt wird.

Besteht jedoch das Einvernehmen beider Nachbarn für ein profilgleiches Gebäude auf jeder Seite der Grundstücksgrenze, so kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass direkt an diese Grenze angebaut wird.

4. Maßnahmen Immissionsschutz

(Hinweis: Festsetzung für Teilgeltungsbereich 1)

Aufgrund der westlich des Planungsgebietes verlaufende Bahnlinie Freilassing-Mühldorf müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei den Gebäuden auf den Flur Nr. 997/10 und 997/11 schutzbedürftige Räume, die zum Schlafen dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), an lärmabgewandten Gebäudefassaden angeordnet werden. Zum Schutz vor Lärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Falls eine entsprechende Grundrissorientierung nicht vollständig möglich ist, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an den lärmzugewandten Gebäudefassaden auch bei geschlossenem Fenster durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet sein.

5. Grundstückseinfriedungen

(Hinweis: Festsetzung für Teilgeltungsbereiche 1 und 2)

Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante zulässig. Gabionenwände und Mauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig, müssen aber ab einer Länge von 5,00 m mind. auf einer Länge von 3,00 m mit sockellosen, durchgängigen Zäunen oder Bepflanzungen unterbrochen sein. Einfriedungen sind auch hier nur bis zu einer

Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante zulässig. Zäune dürfen nicht hergestellt werden aus Rohrmatten, Stacheldraht und Kunststoff. Maschendrahtzäune dürfen nur verwendet werden, wenn sie hinterpflanzt sind.

Im Bereich von Freisitzen, bei Grenzgaragen oder zur nachbarlichen Abschirmung bei Doppelhäusern können auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze einvernehmlich Sichtschutzmauern oder Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m errichtet werden.

Saaldorf-Surheim, den 09.05.2017

.....
Bernhard Kern, Erster Bürgermeister
Gemeinde Saaldorf-Surheim