

Gemeinde Saaldorf-Surheim

17. Änderung des Bebauungsplanes "Obersurheim" – Überarbeitung der textlichen Festsetzungen

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayer (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BauBO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, erläßt die Gemeinde Saaldorf-Surheim folgende

S a t z u n g:

§ 1

Der vom Gemeinderat am 28.07.1967 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "**Obersurheim**" wird in seinen textlichen Festsetzungen vollständig überarbeitet. Die bisherigen textlichen Festsetzungen samt Änderungen werden aufgehoben. Den textlichen Festsetzungen wird eine überarbeitete Planzeichnung des Architekten Armin Riedl in der Fassung vom 13.05.2004 beigelegt. Künftig gelten die nachfolgenden Regelungen.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet „Obersurheim“ wird wie bisher als allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die in § 4 Abs. 3, Ziff. 1,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,25

Geschossflächenzahl (GFZ): max. 0,50

Bei der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) sind für die Dachgeschoße, die keine Vollgeschoße sind, allgemein 20 % der darunterliegenden Grundrißfläche anzurechnen. Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte wird eine Wohneinheit zugelassen. Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten werden bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nur zur Hälfte angerechnet.

Bei zweigeschossigen „II“ Gebäuden darf die seitliche Aussenwand max. 6,50 m betragen. Ein Kniestock über dem 2. Vollgeschoss ist nur als Fusspfette mit einer max. Höhe von 0,40 m gemessen von der Oberkante Rohdecke 2. Vollgeschoss zulässig.

Beim Gebäuden mit Kniestock „IK“ darf die Höhe der seitlichen Aussenwand max. 4,90 m betragen, wobei die Kniestockhöhe max. 1,60 m betragen darf (gemessen von Ok Rohdecke bis UK Sparren an der Aussenwand).

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Erdgeschoßfußboden (Keller-Rohdecke) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

§ 4

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- a) Die Baugrenzen überschreitende untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Kamine, Fassadengliederungen, Erker, Vordächer, Eingangsüberdachungen, Wintergärten usw. sowie Balkone sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen bis zu insgesamt 12 qm Grundfläche (z.B. Gartenhäuser) sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen nicht als Massivbau errichtet werden. Die Wandhöhe darf max. 2,50 m betragen und die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Je Bauparzelle ist nur eine Nebenanlage zulässig. Die Gestaltung muß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen.
- c) Ausserhalb der Flächen für Garagen oder Carports ist je Bauparzelle eine Garage oder ein Carport zulässig. Es muss sich dabei um eine Garage oder einen Carport nach Art. 63 Abs. 1 Ziff. 1 a oder 1 b BayBO handeln.
- d) Wintergärten und Erker sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie 1/10 der Grundfläche des Wohnhauses nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist der Wintergarten an der Traufseite nur als Grenzanbau zulässig und mit gleichem Schnittprofil zulässig.

§ 5

Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

Die eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Bepflanzung und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80 m -gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte- freizuhalten. Ausgenommen sind hiervon einzelstehende hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

§ 6

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Hauptgebäude darf bei höhengleichen Grundstücken höchstens 0,35 m über der Achse der dazugehörigen Erschließungsstraße zu liegen kommen. Bei Hanggrundstücken erfolgt die Höhenfestsetzung im Rahmen einer Schnurgerüstabnahme.

§ 7

Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigem Material zu errichten (z.B. Schotterrasen, wassergebundener Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).

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.

§ 8

Gebäudeform, Dachgestaltung, Außenfassade und Dachgestaltung

- a) Als Baugrundrißform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um $\frac{1}{5}$ länger ist als die Breitseite, wobei der First jeweils parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muß.
- b) Als Dachform ist für die Hauptgebäude und Nebengebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 24 - 27 Grad vorzusehen. Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser) sind mit einheitlicher Neigung, Eindeckung und First auszuführen. Bei zeitlich getrennter Errichtung von Doppelhaushälften ist die erste Hälfte so auszuführen, dass bei Errichtung der zweiten Hälfte die Baugrenzen ausgeschöpft werden können.
- c) Eindeckung: Alle geneigten Dachflächen sind mit Ziegel- oder Betondachplatten in rotem oder rotbraunem Farbton zu decken.
- d) Dachüberstände sind auf die Proportionen des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter des Ortes Surheim abzustimmen.
- e) Holzverschalungen als Außenwandverkleidung sowie Außenputz als einfacher Kellenwurf oder Kratzputz sind zugelassen. Zier- und verkünstelte Putze aller Art sind unzulässig. Wetterschutzverkleidungen dürfen nur als Holzverschalung oder Holzschindelverkleidung ausgeführt werden. Andere Materialien sind nicht zulässig.

§ 9

Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben) sind mit Ausnahme von Kaminen und Standgiebeln (sog. Quergiebel) nicht zulässig. Die Standgiebel müssen dem Hauptgebäude eindeutig untergeordnet sein. Standgiebel sind aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,50 m aus der Mitte ist zulässig. Die Dachneigung des Standgiebels darf bis zu 5 Grad größer sein als die des Hauptdaches. Die Breite des Standgiebels an der Traufe gemessen darf $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Standgiebels muß mind. 0,50 m niedriger liegen als die des Hauptdaches. Pro Gebäude ist nur 1 Standgiebel zulässig.

Bei bestehenden Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad sind Dachgauben zulässig. Diese müssen in Bezug auf ihre Größe gegenüber dem Hauptdach eindeutig untergeordnet erscheinen.

§ 10

Einfriedungen

- a) Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m ab Straßenoberkante zulässig. Die Sockel dürfen nicht höher als 0,20 m sein. Die Zäune sind mind. 0,50 m von der Straßengrenze zurückzusetzen. Bestehende, zulässigerweise errichtete Zäune haben Bestandsschutz.
- b) Im Bereich von Freisitzen, bei Grenzgaragen oder zur nachbarlichen Abschirmung bei Doppelhäusern können auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze Sichtschutzmauern oder Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 3 m errichtet werden. Die Mauern sind zu verputzen. Die Mauerkrone soll eine Ziegel-Abdeckung erhalten.

§ 11

Abwasserbeseitigung

Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet werden.

§ 12

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 2 BauGB rechtsverbindlich.

Saaldorf, den 14.05.2004



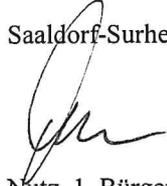
Nutz
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur 17. Änderung des Bebauungsplanes „Obersurheim“ wurde vom Gemeinderat am **07.08.2003** gefasst und am **09.09.2003** durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land und durch Anschlag an den gemeindlichen Anschlagtafeln ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Saaldorf-Surheim, den 10.09.2003



Nutz, 1. Bürgermeister

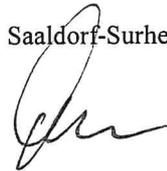
2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die öffentliche Auslegung der Änderung in der Fassung vom **11.11.2003** hat auf der Grundlage der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom **30.03.2004** in der Zeit vom **08.04.2004** bis **10.05.2004** stattgefunden.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom **02.04.2004** bis **10.05.2004** durchgeführt.

Saaldorf-Surheim, den 12.05.2004



Nutz, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde vom Gemeinderat am **13.05.2004** gefasst. Grundlage war die Planfassung vom **13.05.2004** des Arch. Armin Riedl aus Surheim.

Saaldorf-Surheim, den 14.05.2004



Nutz, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am **18.07.2006**.

Saaldorf-Surheim, 19.07.2006



Nutz, 1. Bürgermeister