GEMEINDE

SAALDORF - SURHEIM

Landkreis Berchtesgadener Land

BEBAUUNGSPLAN

und

GRÜNORDNUNGSPLAN

„Am Bahnhof“

M 1 : 1000

Planfertiger:

Roland Richter Ingenieur GmbH
Sägewerkstraße 24
83395 Freilassing

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
1/1979

Freilassing, 30.11.2000

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 (Festsetzungsermächtigung), 10 und 12 Abs. 1 (Satzungsermächtigung) des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

Textliche Festsetzungen

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

„Am Bahnhof"

als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1 WOHNUNGEN

1.1.1 GEWERBEGEBIET

Wohnungen werden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Pkt.1 BauNVO zugelassen. Dabei müssen die Wohnungen gegenüber der Gewerbefläche eindeutig untergeordnet sein. Es ist pro Betrieb nur eine Wohnung zulässig. Über die Größe der Wohnung entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall. Maßgebend ist die Betriebsgröße und die Betriebsart.

1.1.2 DORFGEBIET

Im Dorfgebiet (MD) sind die in § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen. Für Wohngebäude als Einzelhaus mit zwei Vollgeschossen sind höchstens drei Wohneinheiten, für Wohngebäude als Einzelhaus mit Kniestock sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte wird eine Wohneinheit zugelassen.

1.2 VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 i.V. § 8 Abs. 3 BauNVO).

1.3 WERBEANLAGEN IM GEWERBEGEBIET

Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen nur am Gebäude, nicht am Dach, angeordnet werden und müssen sich baulich unterordnen. Bei beleuchteten Werbeanlagen darf die maximale Dauer der Leuchtzeit in den Abend und Nachtstunden die der Straßenbeleuchtung nicht überschreiten.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte.

Für die Berechnung der Höhe der Außenwand gilt das Maß von Erdgeschossfußboden (Keller-Rohrdecke) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

2.1 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Wandhöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	offene Bauweise

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

Die max. Grundflächenzahl GRZ beträgt für

MD :	0,25
GE :	0,45

2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die max. Geschossflächenzahl GFZ beträgt für

MD:	0,50
GE:	0,70

3.0 GEBÄUDEFORM, BAUHÖHEN

Zulässig sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan folgende Gebäude

3.1 DORFGEBIET

3.1.1. GEBÄUDEFORM

Als Baugrundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/5 länger ist als die Breitseite, wobei der First jeweils parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.

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 Baugrenzen überschreitende untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Kamine, Fassadengliederung, Erker, Vordächer, Eingangsüberdachungen, Wintergärten usw. sowie Balkone können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten sind.

3.1.2 DACHFORM

Als Dachform ist für die Hauptgebäude und Nebengebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 24° - 27° vorzusehen. Aneinander gebaute Gebäude sind mit einheitlicher Neigung und Eindeckung auszuführen.

Eindeckung: Alle geeigneten Dachflächen sind mit Ziegel- oder Betondachplatten in rotem oder rotbraunem Farbton zu decken.

3.1.3 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 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.

Dachüberstände sind auf die Proportionen des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter des Ortes Surheim abzustimmen.

3.1.4 GEBÄUDEHÖHEN

Bei zweigeschossigen Gebäuden „II" muss die seitliche Außenwand mind. 4.90 m, und darf 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. Vollgeschosses zulässig.

Bei Gebäuden mit Kniestock „IK" darf die Höhe der seitlichen Außenwand max. 4,90 m betragen, wobei die Kniestockhöhe max. 1,60 m betragen darf.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (fertiger Fußboden) der Hauptgebäude darf höchstens 0,35 m über der Achse der dazugehörigen Erschließungsstraße zu liegen kommen.

3.1.5 AUSSENFASSADE

Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz oder in Kombination von Holz mit Putzflächen zulässig. Der Außenputz der Gebäude ist in einer flächigen ortsüblichen Art auszuführen.

3.1.6 EINFRIEDUNGEN

Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 cm ab Straßenoberkante zulässig. Die Sockel dürfen nicht höher als 0,20 m sein. Die Zäune sind mind. 0,50 m von der Straßengrenze zurückzusetzen.

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.

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Bepflanzungen 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.

3.1.7 STELLPLÄTZE

Es sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Im übrigen sind Stellplätze entsprechend den Stellplatzrichtlinien nachzuweisen. Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.2 GEWERBEGEBIET

3.2.1 GEBÄUDEFORMEN

Als Bauform sind alle Gebäudeformen möglich, wenn die in Art. 6 BayBO festgesetzten Abstandsflächen eingehalten werden und die Baunutzungszahlen nicht überschritten werden. Großflächige Gebäude sind ab 25,0 m Spannweite zu untergliedern. Die einzelnen Baukörper dürfen eine Gebäudelänge von 50,0 m nicht überschreiten.

3.2.2 DACHFORM

Als Dachform werden geneigte Dächer mit 10° - 27° Grad Dachneigung festgesetzt. Folgende Dacheindeckungen sind unzulässig:

- unbeschichtete mit Kupfer, Zink und Blei bedeckte Flächen.

Die Gebäude sind mit rotem und rotbraunem Deckmaterial zu decken. Notwendige Dachbelichtungen sind zulässig.

3.2.3 GEBÄUDEHÖHEN

Die Gebäudehöhen dürfen ab OK Gelände eine Wandhöhe von 7,00 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind hiervon betriebliche erforderliche Einzelbauvorhaben wie z. B. Silos, Speicherbauten, Schornsteine, Aufzüge etc. Die Festsetzungen der Höhen beziehen sich auf die Mitte der fertigen Straßenoberfläche der jeweiligen Erschließungsstraße (bei Plätzen und Wendehammer auf deren Mitte) in Abhängigkeit zur Geländeneigung.

3.2.4 IMMISSIONEN

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wurden folgende max. immissionswirksame flächenbezogene Schallleistunspegel festgesetzt:

Tageszeit: 60 dB (A) und Nachtzeit: 47 dB (A)

Die Nachtzeit geht von $22^{\underline{00}}$ – $06^{\underline{00}}$ h.

Die Betriebswohnungen und Büros müssen so geplant und errichtet werden, dass bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete an den „maßgeblichen Immissionsorten", siehe TA-Lärm vom 26.08.1998, nicht überschritten werden.

Bei der Neuansiedlung oder Erweiterung von Betrieben ist zum jeweiligen Bauantrag durch eine schalltechnische Untersuchung einer nach §§ 26, 28 BimSchG auf dem Gebiet des Lärmschutzes zugelassene Messstelle der Nachweis zu führen, dass die zukünftige Schallimmission die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Im Einvernehmen mit der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Berchtesgadener Land kann auf die Vorlage der geforderten schalltechnischen Untersuchung verzichtet werden, wenn eine Überschreitung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel aufgrund der Art der Nutzung ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden kann.

3.2.5 GRÜNFLÄCHEN

Die privaten Grünflächen sind wirksam gegen ein Befahren oder das Abstellen von Fahrzeugen zu sichern. Ablagerungen jeglicher Art sind nicht erlaubt.

Wie bisher auch sind diese Grünflächen einer natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Die Pflege dieser Magerstandorte ist auf ein gezieltes Entfernen von Gehölzaufwuchs in mehrjährigen Abstand zu beschränken.

4.0 ERSCHLIESSUNG

4.1 STRASSEN UND WEGE

Oberflächenwasser aller Art darf nicht auf den Straßengrund der Gemeinde abgeleitet werden. Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4.2 WASSERVERSORGUNG

Sämtliche Grundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Surgruppe.

4.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Das Baugebiet erhält ein Trennsystem.
Anfallendes häusliches und gewerbliches Abwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten und der gemeindlichen Kläranlage zu Reinigung zuzuführen.

4.3.1 GEWERBEGEBIET

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein eigenes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Sickeranlagen zu leiten. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert, umgeschlagen, abgefüllt oder gelagert werden, müssen undurchlässig in straßenbauweise ausgebildet werden. Hierzu zählen auch LKW-Park- und Stellplätze. Anfallendes Oberflächenwasser ist einer Regenwasserbehandlung entsprechend dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Abwassertechnischen Vereinigung ATV zu unterziehen. Angrenzende nicht versiegelte Flächen sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Aufkantungen) zu schützen. Ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich, die weitere Vorgehensweise im Einzelfall mit der Gemeinde abzuklären.

4.4 DORFGEBIET

Das Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern und darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet werden.

Für sämtliche Festsetzungen gilt der Plan der Roland Richter Ingenieur GmbH, Sägewerkstraße 24, 83395 Freilassing in der Fassung vom 10.08.2000.