GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

Neuaufstellung des Bebauungsplans

“Surheim Nordost“

§ 13a BauBG: Bebauungspläne der Innenentwicklung

mit Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

Entwurf
Datum 22.08.2023

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)
3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde: Umwelt- und Lenkungsausschuss zur Ortsentwicklungsplanung

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, 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.

Für das Gebiet "Surheim Nordost" besteht zur Zeit noch der Bebauungsplan aus den 70er Jahren, der jedoch aufgrund seiner restriktiven Festsetzungen eine zeitgemäße dichtere Innenentwicklung in nur sehr begrenztem Umfang zulässt.

Der bereits bebaute Bereich wird vorrangig von Wohnnutzung geprägt. Wegen der im bisherigen Bebauungsplan eng gesetzten Baufenster (Baufenstergröße entspricht Gebäudegröße) fehlen hier trotz relativ großer Grundstücke Erweiterungsmöglichkeiten. Ohne Gegenmaßnahmen könnte sich in absehbarer Zeit ein entvölkertes Wohngebiet in Zentrumsnähe entwickeln, da für die jüngeren Familien kein zusätzlicher Wohnraum angeboten werden kann und die ältere Generation in ihren für sie unrentablen Gebäuden auf zu großen Grundstücken zurückbleibt. Zahlreiche Anfragen von Grundstückeigentümern belegen, dass hier konkrete Bauwünsche für zusätzliche Wohnnutzung vorhanden ist.

Die innerörtlichen Ausbau- und Erweiterungswünsche der Anwohner entsprechen auch der Vorstellung der Gemeinde, Bauland soweit wie möglich im Innenbereich anzubieten. Ob zur Deckung des erforderlichen Raumbedarfs weitere neue Baulandflächen an den Ortsrändern ausgewiesen werden müssen, ist deshalb u. a. davon abhängig, wie die sich anbietenden Innenentwicklungspotentiale genutzt werden.

1.2 Ziel der Planung

Die relativ großen Grundstücke (Einfamilienhausgrundstücke z.B. ca. 650 - 1.000 m²) bieten mit den zukünftig erweiterten Baugrenzen und einer Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum innerorts zu schaffen. Die Vergrößerung der Baugrenzen entspricht in etwa einer Verdoppelung der möglichen bebaubaren Grundfläche, berechnet über das gesamte Gebiet.

Darüber hinaus werden auch weitere Festsetzungen gelockert, um eine größere Nachverdichtung zu erreichen (z.B. Gebäude- und Dachformen, Quergiebel, Gauben, …).

Für einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft sollen vorhandene Ortsränder erhalten und weiterentwickelt sowie nicht mehr intakte Ortsränder durch entsprechende Bepflanzung verbessert werden.

Eine kompaktere Siedlungsstruktur vermeidet aufgrund der bereits vorhandenen Verkehrserschließung weitere Flächenversiegelung durch zusätzlich notwendigen Straßenbau.

Weiters sollen im Bebauungsplan Festsetzungen nur in einem notwendigen Maß getroffen werden, um die Gestaltung der Gebäude nicht übermäßig zu reglementieren. Änderungen, Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen damit verhindert werden.

Die Schaffung kompakter Siedlungsbereiche verringert die neue Flächeninanspruchnahme und verbessert die Ökobilanz.

1.3 Alternativen zur Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans müssten zur Deckung des Wohnraumbedarfs andernorts zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden. Diese wären weniger zentral gelegen, die Versiegelungsfläche würde sich erhöhen und es wäre ein größerer Erschließungsaufwand und damit einhergehend ein größerer Flächenverbrauch erforderlich. Die Kosten für Gemeinde und die Grundstückseigentümer würden sich zudem erhöhen.

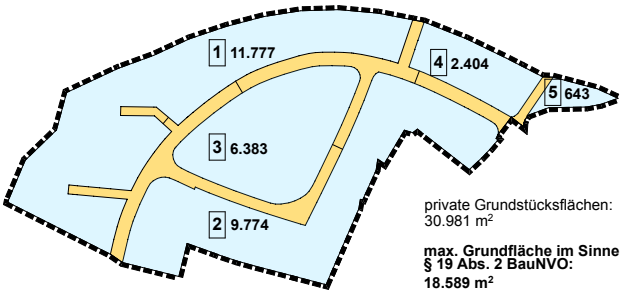
1.4 Verfahrensablauf / Wahl des Verfahrens

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat am 07.03.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Surheim Nordost" neu aufzustellen.

Westlich, südlich und östlich grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die vorhandene Bebauung (B-Pläne 'Laufener Straße' und 'Surheim Südost') an, im Norden teilweise an den Ortsteil Gerspoint und teilweise an landwirtschaftliche Flächen.

Gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' wird das Verfahren für den Bebauungsplan 'Surheim Nordost' im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die formellen Voraussetzungen

dafür vorliegen:
- Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs
- maximal mögliche Versiegelungsfläche im Sinne § 19 Abs. 2, 4 BauNVO von weniger als 20.000 m² (Berechnung: GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für NA = GRZ max. 0,6)
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind unzulässig



BAUFLÄCHEN	Einzelflächen	max. GRZ (0,4 + 50%)	davon versiegelbar
Baufeld 1 nördlich	11.777	0,6	7.066
Baufeld 2 südlich	9.774	0,6	5.864
Baufeld 3	6.383	0,6	3.830
Baufeld 4	2.404	0,6	1.442
Baufeld 5	643	0,6	386
max. Versiegelungsfläche			**18.589**

Abb.: Bauflächen

Für die Gemeinde und für die betroffenen Grundstückseigentümer ergeben sich dadurch verfahrensbedingte zeitliche und finanzielle Ersparnisse, da keine Ausgleichsmaßnahmen anfallen und sich die Kosten für zusätzliche Planungsleistungen reduzieren.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Saaldorf-Surheim, Gemarkung Surheim, im Ortsteil Surheim am nördlichen Ortsrand. Es umfasst eine Fläche von ca. 36.200 m². Der Geltungsbereich wird östlich, südlich und westlich von bebauten Flächen umschlossen, am nördlichen Ortsrand schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Gebiet hat sich zum Großteil in der Zeit um 1980 entwickelt, als durch vermehrtem Zuzug neuer Wohnraum im Ort dringend benötigt wurde. Es ist geprägt von einer relativ homogenen Wohnnutzung.

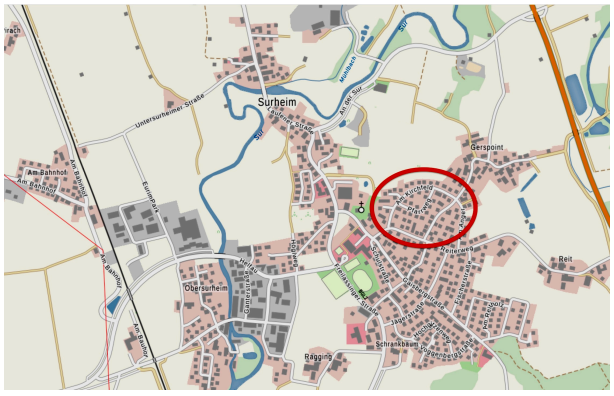


Abb.: Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Ortes Surheim (Quelle: Bayernatlas)

Teilflächen wurden aufgrund ihres Charakters im Planungsgebiet neu aufgenommen bzw. benachbarten Bebauungsplänen zugeordnet, um einen in sich geschlossenen Geltungsbereich zu erhalten:

- Flur Nr. 2/1, 1854, 1854/4, 1855 und 1856/1 (ehemaliges Gemeindehaus, Dorfplatz, Gehweg und Pfarrhof) waren ursprünglich Teil des Bebauungsplans Surheim Nordost. Die gegenwärtige Zuordnung der Grundstücke zum Bebauungsplan 'Surheim Südost' erschien sinnvoll wegen ihrer Art der Nutzung und ihrer direkten Angrenzung an die weiteren öffentlichen Gebäude im Dorfzentrum.
- Flur Nr. 1719/1 und 1719/3: Das Grundstück wird aufgrund seiner Nutzungsart (Wohnen) aus dem angrenzezenden, z.T. noch landwirtschaftlich genutzten Ortsteil Gerspoint herausgelöst und dem gegenständlichen Bebauungsplan zugeordnet.

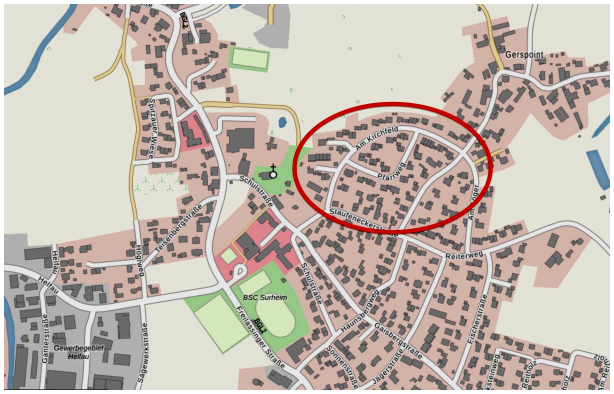


Abb.: detaillierte Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

Das Planungsgebiet beinhaltet folgende Straßen und ihre angrenzenden Flurstücke (in Teilbereichen nur einseitig anrainend):

- Am Kirchfeld samt seinen Stichstraßen
- Pfarrweg
- Straße nach Gerspoint (südlicher Teilbereich)

2.2 Topographie

Das gesamte Planungsgebiet weist keine markanten Höhenunterschiede auf und kann als eben betrachtet werden. Das natürliche Geländeniveau liegt bei ca. 416,00 ü.NN.

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 zusätzlichem Bauland im 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 vergrößerte Baufenster, erhöhte Grundflächenzahlen und zum Teil durch Doppel- und Reihenhäuser • Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen • Situierung des Baugebietes im 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 in unmittelbarer Nachbarschaft zum 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 der aktuellen 14. Fortschreibung des Regionalplans für die Region 18 Südostbayern (in Kraft seit 30.05.2020) 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 sindbisher nur angrenzend an den Geltungsbereich am östlichen Rand vorhanden. Um diese auszuweiten, werden daran anschließend auf privaten Gärten ortrandbildende Hecken zur freien Natur festgesetzt. • Durch Grünordnung und Pflanzgebot wird die Durchgrünung des Baugebietes und auch an den Rändern 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: • Durch Grünordnung und Pflanzgebot wird die Durchgrünung des Baugebietes und 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 durch erhöhte Grundflächenzahl, auch Doppel- und Reihenhäuser • Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen • Situierung des Baugebietes innerhalb des Hauptorts 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.	• Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an denen anderer Bebauungspläne im Ort (z.B. B-Plan ‘Surheim Südost’ oder ‘ Stoißbergweg’, 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 für den Bereich Surheim werden die Flächen im Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Verkehrsfläche dargestellt.

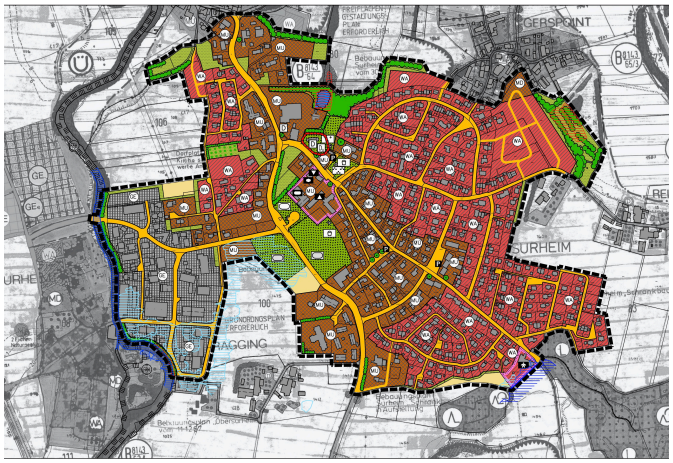


Abb.: 18. Änd. Flächennutzungsplan, wirksam seit 19.07.2022

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde: Umwelt- und Lenkungsausschuss zur Ortsentwicklungsplanung

Leitideen und vorgeschlagene Maßnahmen aus dem Abschlussbericht des in der Gemeinde eingesetzten "Umwelt- und Lenkungsausschusses zur Ortsentwicklungsplanung Saaldorf-Surheim" (2016) und der aktuellen Teilfortschreibung der Ortsentwicklungsplanung (2023) werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans u.a. in folgenden Punkten berücksichtigt bzw. abgewogen:

Räumliche Siedlungsentwicklung

- Auffüllen der Lücken im Siedlungsbereich durch die Schaffung erweiterter Baufenster
- Erhöhung der innerörtlichen Bebauungsdichte mithilfe von GRZ und GFZ, um ein Zersiedeln zu verhindern
- Entfall der Mindestgröße von Grundstücksflächen für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser
- Entfall der ursprünglich kleinmaßstäblichen, einschränkenden Baufenster zugunsten einer flexibleren Bebaubarkeit

Wohnen und Bauland

- Förderung einer kompakten Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung; Erhöhung der innerörtlichen Bebauungsdichte, um ein Zersiedeln zu verhindern
- Schaffung eines flexiblen Angebotes an Wohnformen. Die flexibleren Planvorgaben lassen in Zukunft vielfältige Wohnformen zu.

Ortsbild / Ortsgestaltung

- Erhalt, Entwicklung und Pflege von ortsbildprägenden Bäumen und Grünstrukturen, Förderung der Durchgrünung durch Baumpflanzungsgebot im privaten Raum.
- Optische Schließung des Straßenraums mit Hilfe von näherrückenden Baufenstern z.B. Am Kirchfeld. Die zwischen Straße und Baufenster vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen dienen bei geschickter Planung als zusätzliche Abschirmung zum Straßenraum.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

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, Kulturellem, Sozialem und Arbeiten.

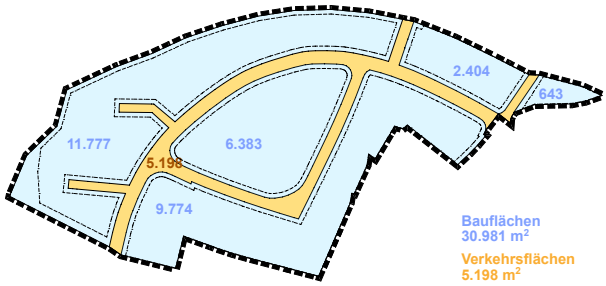


Abb.: Flächenaufteilung innerhalb des Geltungsbereichs

Ausgeschlossene Nutzungen im WA

Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entspricht der Empfehlung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für 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. Um den kleinmaßstäblichen Dorfcharakter im Plangebiet zu erhalten und um eine Beeinträchtigung der Bevölkerung durch zu erwartende Lärm- und Geruchsimmissionen zu vermeiden, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht erlaubt: Gartenbaubetriebe werden im Planungsgebiet nicht gestattet, da sie sich in ihren flächenintensiven Dimensionen aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht nicht mit der vorhandenen kleinteiligen Struktur koordinieren lassen, Tankstellen werden anlässlich der zu erwartenden Lärm- und Geruchsemissionen nicht erlaubt.

Da die ausgeschlossenen Nutzungen größere Flächen benötigen als die kleinflächigen Flurstücke im Plangebiet aufweisen, besteht durch den Ausschluss in der Praxis nicht die Gefahr einer Nutzungseinschränkung. Tankstellen sind in den Nachbarorten bereits in ausreichender Zahl vorhanden. Sollte zukünftig doch weiterer Bedarf bestehen, bietet das Gewerbegebiet "Helfau" am westlichen Ortsrand Platz für die ausgeschlossenen Nutzungen.

4.1.2 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Grünflächen ausgewiesen, die Grundstücke sind mit wenigen Ausnahmen bereits alle bebaut.

Im nordöstlichen Anschluss außerhalb des Gebietes befindet sich auf Flur Nr. 4/1 und 1820/1 ein erhaltenswerter Baumgürtel, der in seiner Verlängerung entlang der nördlichen Grundstücke des Geltungsbereichs als Ortsrandabschluss zu den landwirtschaftlichen Flächen durch eine zu pflanzenden Hecke erweitert werden soll.

Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen mit der Ausnahme von Anlagen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Fläche von max. 4 m², die einer gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Bienenstöcke und Hochbeete) unzulässig.

4.1.3 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Staufenecker Straße (→Schulstraße →Freilassinger Straße/Laufener Straße) an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über vorhandene 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 Verdichtung 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 m über dem üblichen Maß in der Gemeinde in den vergangenen Jahren, sie entspricht jedoch dem vom Gesetzgeber vorgeschlagenen Orientierungswert (§17 BauNVO) und wird zukünftig in den Hauptorten der Gemeinde angestrebt. Mit dem gesetzlich empfohlenen Maß soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, sodass die in Anspruch genommenen Flächen möglichst effizient zur Schaffung von neuem Wohnraum genutzt werden können.

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.
Bei Haupt- und Nebenanlagen sowie Garagen 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.
Da das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs als eben betrachtet werden kann, ist eine absolute Höhenfestsetzung der Bezugspunkte nicht notwendig.

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.
Die bestehenden Grundstückszuschnitte erlauben sowohl Einzelhäuser als auch Doppel-/Reihenhäuser. 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 der 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 als Tempo-30-Zone ausgeschildert.

4.5 Gelände

Das Plangebiet kann 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 nicht 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 notwendige 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 senkrecht 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 (z.B. für Besucher-PKW) auf dem eigenen 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 Hauptbaukörpern mit rechteckigen Grundrissen und untergeordneten Anbauten. Um dieses gewünschte, ruhige Ortsbild 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 parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Ein Zusammensetzen eines Gebäudes aus mehreren rechteckigen Hauptbaukörpern z.B. zu einer L-Form oder einer 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 auch durch die verwendeten Materialien und Farben an den Fassaden bestimmt. Zulässig sind die in der Region üblichen Fassadenmaterialien Putz, Holz und Holzwerkstoffe oder deren Kombinationen. 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 in Wohngebieten eine Dachneigung von 17° bis 32° 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 für diese Gebäudekategorie geneigte Dächer mit einer Neigung von 5° bis 32° zugelassen. Die Festlegung von flacheren Dachneigungen ermöglicht bessere Belichtungsmöglichkeiten der Hauptgebäude.
Flachere Dachflächen eignen sich zusätzlich 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. 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 vorher erwähnten negativen Auswirkungen zu erwarten sind.
Zur Verbesserung der Energiebilanz werden Energiepaneele als Eindeckung gestattet. Andere glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen sind wegen ihrer Blendwirkung 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 gestatteten Gaubenformen orientieren sich dabei an bereits im Ortsbild vorhandene Formen, die als nicht störend beurteilt werden. Bei Altbauten mit einer Dachneigung über 30° waren auch bisher im Dorfgebiet Gauben gestattet.
Gauben sind in einer Größe, Anzahl und Situierung zugelassen, 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 Doppel- und Reihenhäusern) in gleicher Höhe anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig (dies gilt auch bei Doppel- und Reihenhäusern).

Gauben dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht näher als 50 cm (senkrecht gemessen) an den Hauptfirst heranreichen.

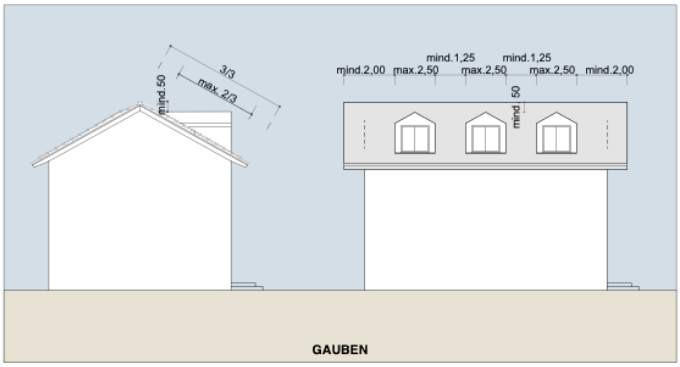


Abb.: Vorgaben zu Gauben

Quergiebel

Auch Quergiebel haben sich im oberbayerischen Raum und in der Gemeinde eingebürgert und sind im Planungsgebiet im Sinne der besseren Ausnutzung der Dachgeschosse erlaubt. Die Gemeinde setzt deshalb fest, dass die kumulierte Breite aller Quergiebel eines Gebäudes 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.

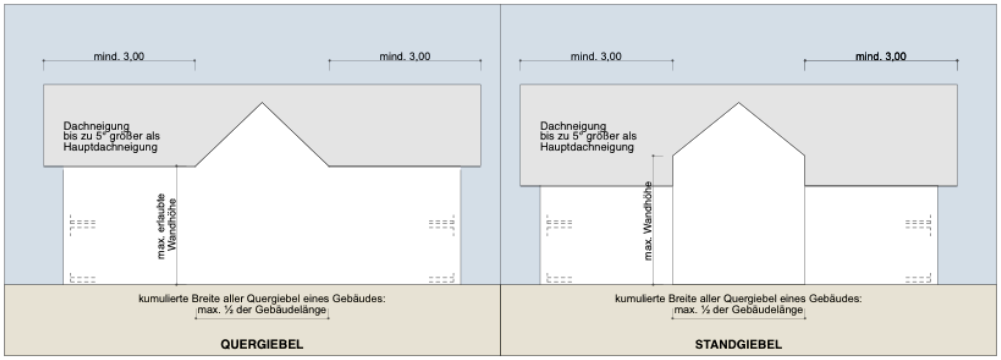


Abb.: Vorgaben zu Quergiebel

Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Der aus energetischer Sicht notwendigen maximalen Ausnutzung von Dachflächen für die Installation von Energiepaneelen 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.

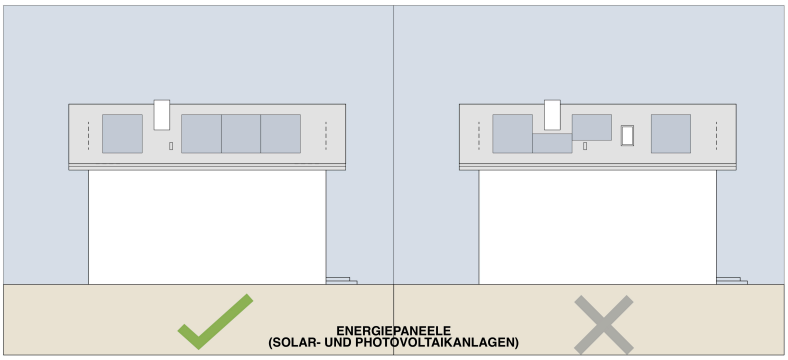


Abb.: Solar- und Photovoltaikanlagen

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.
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.

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 der Blick auf die Häuser nicht völlig verstellt werden. Einer “Einhausung” und “Anonymisierung” von Grundstücken wird mit der Höhenfestlegung von Zäunen auf maximal 1,20 m entgegengetreten. Allein als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind neben Zäunen auch ruhige, verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante zulässig. Sie können sinnvoll sein zur Sicherheit der eigenen 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 zumutbar.
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. Einer umlaufenden massiven Abschottung von Grundstücken 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. Aus ökologischer Sicht werden unbehandelte Holzzäune aus heimischen Hölzern mit traditionell stehenden Latten vorgeschlagen.
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 GmbH
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 Nordosten außerhalb des Plangebietes verläuft eine zusammenhängende und vitale Hecke aus heimischen Gehölzen. Es wird hieran anschließend eine standortgerechte Hecke als Ortsrandeingrünung auf den zur Natur hin offenen Grundstücken festgesetzt. Diese dient nicht nur der Eingrünung und damit der optischen Abschirmung des Gebietes zur offenen Natur, sondern auch als neuer Lebensraum für Vögel und sonstige heimische Kleintiere.
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. Bundes-

ministerium für Umwelt und Naturschutz: “Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze”).
Die Pflanzliste hat 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 sie nicht verunstaltend auf die Nachbarschaft wirken und Anwohner/Passanten sich durch eine blendende Beleuchtung gestört fühlen. Aus diesen Gründen werden auch unangemessene Häufungen von Werbeanlagen oder Fremdwerbungen nicht genehmigt.
Ausnahmsweise wird während der Öffnungszeiten eine insektenfreundliche Beleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung erlaubt.

5. Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen der vorliegenden Planung sind
- Maßvolle innerörtliche Verdichtung des Ortsteils Surheim
- Wahrung des Ortsbildes durch baurechtliche Festsetzungen in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans ‘Surheim Südost’ und ‘Laufener Straße’, 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 ‘Surheim Südost’ und ‘Laufener Straße’ sowie eine geforderte Durchgrünung

Allgemein wird erwartet, dass
- eine dichtere 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 nachbarlichen Planungsgebieten wird kein ungünstiger Einfluss auf diese Gebiete befürchtet.