

20. Änderung des Bebauungsplans „Obersurheim“

11.10.2023

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2,8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2023, diese Änderung des Bebauungsplans als

Satzung:

§ 1

Der seit 25.01.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Obersurheim“ mit samt seinen 19 bisherigen Änderungen wird wie folgt geändert.

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obersurheim“

§ 2

Die Festsetzungen werden wie folgt geändert:

1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird neu mit 0,35 festgesetzt.
2. Die maximal zulässige Wandhöhe wird neu mit 6,80 m festgesetzt.
Für die Berechnung der Wandhöhe (WH) gilt das Maß von Fertigfußboden des tiefstgelegenen Vollgeschosses (i.d.R. Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut.
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 ist die Wandhöhe von der Oberkante des Geländes bis zur Oberkante der Dachhaut maßgebend.
3. Alle bisherigen Festsetzungen
der Zahl der Vollgeschoße,
der Geschoßflächenzahl,
der Zahl der Wohneinheiten,
der Kniestockhöhe
werden ersatzlos gestrichen.

4. Die Festsetzungen bezüglich Gebäudeform, Fassaden- und Dachgestaltung werden durch folgende Festsetzungen ersetzt:
 - 4.1. Als Grundrissform für die Hauptbaukörper ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um $\frac{1}{5}$ länger als die Breitseite ist, wobei der First parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Gebäude können sich auch aus mehreren rechteckigen Hauptbaukörpern zusammensetzen (z.B. L- oder T-Form).
 - 4.2. Als Dachform für die Hauptbaukörper ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 17° und höchstens 32° vorzusehen.
 - 4.3. Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten an Hauptbaukörper gilt: Als Dachform ist ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mind. 5° und höchstens 32° zulässig.
 - 4.4. Bei einer Grundfläche bis zu 30 m^2 und einer Wandhöhe von maximal $3,00 \text{ m}$ dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.
 - 4.5. Gauben sind als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitzgauben, Flachdachgauben und Schleppgauben zulässig. Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gauben ist auf $2,50 \text{ m}$ beschränkt. Der Abstand untereinander muss mindestens $1,25 \text{ m}$, zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) mindestens $2,00 \text{ m}$ betragen. Die Gaubenlänge 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 (auch bei Doppel- und Reihenhäusern) sind in gleicher Höhe anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig.
 - 4.6. Quergiebel müssen einen Mindestabstand zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) von mindestens $3,00 \text{ m}$ aufweisen. Die kumulierte Breite aller Quergiebel an einem Gebäude darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches.
 - 4.7. Dachflächen mit einer Neigung von 17° und mehr sind mit Ziegel- oder Betondachplatten in rotem, rotbraunem, grauem oder ockerfarbenem Farbton in nicht hochglänzender Ausführung oder mit Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie einzudecken.
 - 4.8. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende Dachneigungen und Dachdeckungen zugelassen.
 - 4.9. Fassadenverkleidungen sind in Putz, Holz oder Holzwerkstoffen zulässig.
5. Stellplätze und Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen sind auch außerhalb der in den Planzeichnungen festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Hinweise

1. Bauliche Anlagen im 60-Meter-Bereich von der Uferlinie von Gewässern erster oder zweiter Ordnung (z.B. Sur) benötigen, wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist (z.B. Genehmigungsfreistellungsverfahren), eine wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz.
2. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Unterausschuss hat in der Sitzung vom 08.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Obersurheim“ zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2023 bis 27.09.2023 im Internet veröffentlicht.
3. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.08.2023 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2023 bis 27.09.2023 beteiligt.
4. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Unterausschusses vom 07.11.2023 die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2023 als Satzung beschlossen.

Saaldorf-Surheim, den

..... (Siegel)

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

- 5 Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am _____._____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Saaldorf-Surheim, den

..... (Siegel)

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister