

## **konsolidierte Lesefassung der textlichen 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.

1.2 Vergnügungsstätten

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

1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind an Gebäuden nur unterhalb des Daches zulässig, wobei je Werbeanlage eine Größe von 10 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden und die Gesamtfläche aller Werbeanlagen höchstens 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen darf. Freistehende Werbeanlagen sind, auch außerhalb der Baugrenzen, bis zu einer Höhe von 4,00 m und einer Ansichtsfläche von jeweils bis zu 6 m<sup>2</sup> zulässig.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur von oben nach unten gerichtet zulässig. Nicht zulässig sind blinkende Werbeanlagen oder Spruchbänder sowie in die Umgebung strahlende Beleuchtungen von Werbeanlagen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur mit insektenschonenden, UV-armen oder UV-freien Leuchtmitteln und nur in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Schema der Nutzungsschablone

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

2.1.1 Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Abweichend davon dürfen im Gewerbegebiet (GE) Hausformen mit einer Länge von bis zu 120 m errichtet werden.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen dürfen Außenwände auch auf den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

2.2 Grundflächenzahl

Die max. Grundflächenzahl GRZ beträgt für

MD: 0,35

GE: 0,60

3.0 Gebäudeform, Bauhöhen

Zulässig sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan folgende Gebäude

3.1 Baukörper- und Dachform

3.1.1 Gebäudeform

Als Grundrissform für die Hauptbaukörper ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/5 länger als die Breitseite ist, wobei bei Satteldächern 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).

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) bis zu 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von bis zu 2,50 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,00 m überschreiten, Balkone und Eingangsüberdachungen um bis zu 1,50 m.

Die Baugrenzen überschreitende untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Kamine, Erker, Vordächer, Eingangsüberdachungen, Wintergärten usw. sowie Balkone können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten sind.

3.1.2 Dachform

Als Dachform für die Hauptbaukörper ist im MD ein Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 17° und höchstens 32° vorzusehen.

Darüber hinaus sind im GE auch geringer geneigte Dächer sowie Pultdächer und Flachdächer zulässig.

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.

Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10° sind auf mindestens 75% der Dachfläche zu begrünen oder zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen zu nutzen. Dabei werden über die projizierte Fläche der Kollektoren hinaus auch andere für die Anlagen notwendige Flächen wie z.B. Wartungswege oder Abstände aufgrund der Verschattung mit angerechnet.

### 3.1.3 Dachaufbauten

#### 3.1.3.1 Gauben

3.1.3.1.1 Gauben sind als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitzgauben, Flachdachgauben und SchlepPGAuben zulässig.

3.1.3.1.2 Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gauben ist auf 2,50 m beschränkt. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,25 m, zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) mindestens 2,00 m betragen.

3.1.3.1.3 Die Gaubenlänge in Trauf-First-Richtung darf maximal 2/3 der Länge des Hauptdaches betragen. Der höchste Punkt der Gaube muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

3.1.3.1.4 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.

#### 3.1.3.2 Quergiebel

3.1.3.2.1 Quergiebel müssen einen Mindestabstand zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) von mindestens 3,00 m aufweisen.

3.1.3.2.2 Die kumulierte Breite aller Quergiebel an einem Gebäude darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten.

3.1.3.2.3 Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches.

#### 3.1.3.3 Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

3.1.3.3.1 Das Aufständern von Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaik oder Solarkollektoren) ist nicht zulässig.

3.1.3.3.2 Freistehende Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Antennen sind auf unbebauten oder unbefestigten Flächen unzulässig.

3.1.3.3.3 Aufgeständerte oder freistehende Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies zur effektiven Nutzung der Strahlungsenergie erforderlich ist und das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird (z.B. auf wenig eingesehenen Hinterhöfen oder auf flachgeneigten Flächen, die aus dem Sichtfeld des Straßenraums zurückversetzt sind).

- 3.1.4 Zulässige Wandhöhe
- 3.1.4.1 Für die Berechnung der Wandhöhe (WH) 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.
- 3.1.4.2 Bei Hauptanlagen 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.
- 3.1.4.3 Als maximale Wandhöhe bei Hauptanlagen werden im MD 6,80 m festgelegt, im GE 8,00 m.  
Die Anzahl der Vollgeschoße wird entgegen der Darstellung in der Planzeichnung vom 10.08.2000 („E+K“ bzw. „E+1“) nicht beschränkt.
- 3.1.4.4 Bei Garagen und Gebäuden für Nebenanlagen darf die Oberkante des Fertigfußbodens des tiefstgelegenen Vollgeschosses höchstens 0,35 m über dem gewachsenen Gelände zu liegen kommen. Das Geländeniveau im Bereich des Hauptzugangs ist dafür maßgebend.
- 3.1.4.5 Als maximale Wandhöhe von Garagen und Gebäuden für Nebenanlagen werden 3,50 m festgelegt.
- 3.1.4.6 Überschreitungen der maximalen Fußbodenhöhe können zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Betriebsabläufe sinnvoll ist (z.B. Laderampe) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) mindestens um das Maß der Überschreitung der Fußbodenhöhe nicht ausgeschöpft wird.
- 3.1.5 Außenfassade
- Fassadenverkleidungen sind aus Putz, Holz oder Holzwerkstoffen auszuführen. Der Außenputz der Gebäude ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen. Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise auch Metallverkleidungen zugelassen werden.
- 3.1.6 Einfriedungen, Sichtschutz
- 3.1.6.1 Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Gelände erlaubt. Sie müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen.
- 3.1.6.2 Ist kein Gehweg entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, sind Einfriedungen und Hecken mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

3.1.6.3 Im Bereich von Freisitzen, bei Grenzgaragen oder zur nachbarlichen Abschirmung dürfen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze - ausgenommen zum öffentlichen Verkehrsgrund - einvernehmlich ruhige, verputzte Mauern oder Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m und insgesamt nicht mehr als 5,00 m pro Grundstücksgrenze errichtet werden.

3.1.6.4 Die Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus Rohrmatten, Stacheldraht oder Kunststoff. Maschendrahtzäune dürfen nur verwendet werden, wenn sie hinterpflanzt sind.

### 3.1.7 Stellplätze

3.1.7.1 Für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für alle anderen Nutzungen ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage zur GaStellV zu ermitteln. Ergibt sich bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs eine Bruchzahl, ist in allen Fällen nach oben aufzurunden.

3.1.7.2 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.1.7.3 Nicht überdachte Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigem Material zu errichten (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge). Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu gewerblichen Anlagen, bei denen eine erhöhte Beanspruchung angenommen werden kann.

### 3.2.4 Immissionen

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

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

Die Nachtzeit geht von 22.00 – 06.00 h.

Die Betriebswohnungen und Büros müssen so geplant und errichtet werden, dass bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen die Immissionswerte 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 zugelassenen Messstelle der Nachweis zu führen, dass die zukünftige Schallimmission die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel 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 Schalleistungspegel aufgrund der Art der Nutzung ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden kann.

### 3.2.5 Private Grünflächen

Auf privaten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m und einer Fläche von max. 4 m<sup>2</sup>, die der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Bienenstöcke und Hochbeete).

Die Flächen können bei der Berechnung der Grundflächenzahl als Bauland angesetzt werden.

## 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. Aufkantung) 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 Roland Richter Ingenieur GmbH, Sägewerkstraße 24, 83395 Freilassing vom 10.08.2000.

5. Zulässige Überschreitung der Baugrenzen im Gewerbegebiet

Auf den Grundstücken FINr. 134/28, 134/29, 134/34 und 134/35 Gemarkung Surheim wird eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,50 m nach West-Süd-Westen hin (im rechten Winkel zur Baugrenze) zugelassen. Die Festsetzung „Private Grünfläche“ wird für diesen Bereich aufgehoben.

§ 3

Der seit 27.12.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Bahnhof“ wird für den Bereich der Grundstücke FINrn. 134,134/14, 134/27 134/28 und 134/31 Gemarkung Surheim aufgehoben.

### Hinweise

1. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.
2. Baumaßnahmen nahe der Bahn / Bahnstromleitung sind mit der Deutschen Bahn AG / DB Energie GmbH abzustimmen und deren Hinweise sind zu beachten.
3. Innerhalb des Schutzstreifens von 30 m beiderseits der Leitungsachse der Bahnstromleitung muss mit einer Beschränkung der Höhen von baulichen Anlagen gerechnet werden. Pläne für bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens von 30 m beiderseits der Leitungsachse sind der DB Energie GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorzulegen. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben zur Höhenentwicklung (z.B. Gebäudeoberkanten) in Meter ü. NN erforderlich. Es wird empfohlen, durch Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie GmbH eine Abstimmung der Vorplanung vorzunehmen. Die endgültigen Baupläne sind der DB Energie GmbH vor Errichtung der Anlage zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Innerhalb des Schutzstreifens von 30 m beiderseits der Leitungsachse der Bahnstromleitung muss mit einer Beschränkung der Höhen von baulichen Anlagen gerechnet werden. Änderungen des Geländeniveaus - auch vorübergehend - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerung von Material, Haufwerke, usw.) dürfen innerhalb des Schutzstreifens von 30 m beiderseits der Leitungsachse nicht ohne weiteres durchgeführt werden. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

4. Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die 110-kV-Bahnstromleitung zu vermeiden, dürfen die im folgenden genannten Höhenkoten über NN innerhalb der genannten Gefährdungsbereiche von Gebäuden einschließlich aller An- und Aufbauten nicht überschritten werden.

von Mast-Nr. (Mastmitte = Längestation 0m)	längs der Leitungssachse in Richtung Mast-Nr.	Längestation [m]		Gefährdungsbereich bezogen auf die Leitungssachse [m]	maximale Höhe für Gebäude inkl. aller An und Aufbauten [m] ü.NN
		von	bis		
495	494	0	25	2x 16,5	440,0
495	494	25	45	2x 16,5	437,0
495	494	45	70	2x 16,5	434,0
495	494	70	85	2x 16,5	433,0
495	494	85	100	2x 16,5	432,0
495	494	100	125	2x 16,5	431,0
495	494	125	165	2x 16,5	430,5
494	493	0	100	2x 20,0	428,5
493	494	0	70	2x 20,0	430,5
493	492	0	90	2x 20,0	429,5

5. Die Standsicherheit der Masten muss gewährt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen sich die Verhältnisse vor Ort nicht ändern (d.h. z.B. keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen, usw.). Die Zufahrt zu den Masten der o.g. 110-kV-Bahnstromleitung muss jederzeit für Lkw uneingeschränkt gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein).
6. Einfriedungen und Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann.
7. In unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Unter den Leiterseilen der Bahnstromleitung muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden von der DB AG nicht übernommen.
8. Durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen.
9. In der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs Lärmbelastigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.