

Bebauungsplan "Schrankbaum" in Surheim, Gemeinde Saaldorf

Die Gemeinde Saaldorf erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG-, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -BayGO-, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

§ 1

Für das Gebiet "Surheim - Schrankbaum" gilt der vom Architektenbüro Hofmann + Döberlein, Mittlere Feldstr. 2 in 8228 Freilassing am 11. November 1985 ausgearbeitete Plan in der geänderten Fassung vom 23.4.1987, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Die Grundstücke oder Teile dieser Grundstücke mit der Flurstück-Nr. 1424/TF1. und 1479/17 (öffentliche Verkehrsfläche), 1479, 1479/35 und 1423/6 (Bauflächen) bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Sämtliche Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf im allgemeinen Wohngebiet (WA) für die zweigeschossigen Wohngebäude gem. § 17 Abs. 1 BauNVO höchstens betragen:

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,3
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,6

Die Flächen für freistehende oder angebaute Garagen sind bei der Berechnung der max. überbaubaren Grundfläche nicht in Ansatz zu bringen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Die Geschößzahl wird gem. § 17 Abs. 4 BauNVO für die Bauflächen 1-4, 16+17 zwingend mit zwei Vollgeschoßen, für die Bauflächen 5-15, 66-73 als Höchstgrenze mit zwei Vollgeschoßen festgesetzt.

§ 4

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

1. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Soweit Flächen für Haupt- und Nebengebäude nach der Planzeichnung an vorhandenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen liegen, wird Grenzbebauung festgesetzt.
3. Auf den Bauflächen Nr. 1-4, 12+13 und 16+17 sind nur Doppelhäuser zulässig.
4. Die Baugrenzen überschreitende untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Kamine, Fassadengliederungen, Erker, Vordächer, Eingangsüberdachungen usw. sowie Balkone können gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,40 m zugelassen werden.
5. Untergeordnete Nebenanlagen wie Sichtschutzmauern oder Pergolen gem. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Gestaltung muß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen.

§ 5

Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

Die eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Bepflanzung und Ablagerung 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 (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Hauptgebäude darf höchstens 0,30 m über der Achse der zugehörigen Erschließungsstraße zu liegen kommen.

§ 7

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Garagen und Stellplätze sind entsprechend den Richtzahlen für Kraftfahrzeugstellplätze in der jeweils geltenden Fassung auf den jeweiligen Bauflächen nachzuweisen.

Garagen sind ^{nur} auf den im Bebauungsplan mit dem Planzeichen für Garagen festgesetzten Flächen und überbaubaren Flächen zulässig.

§ 8

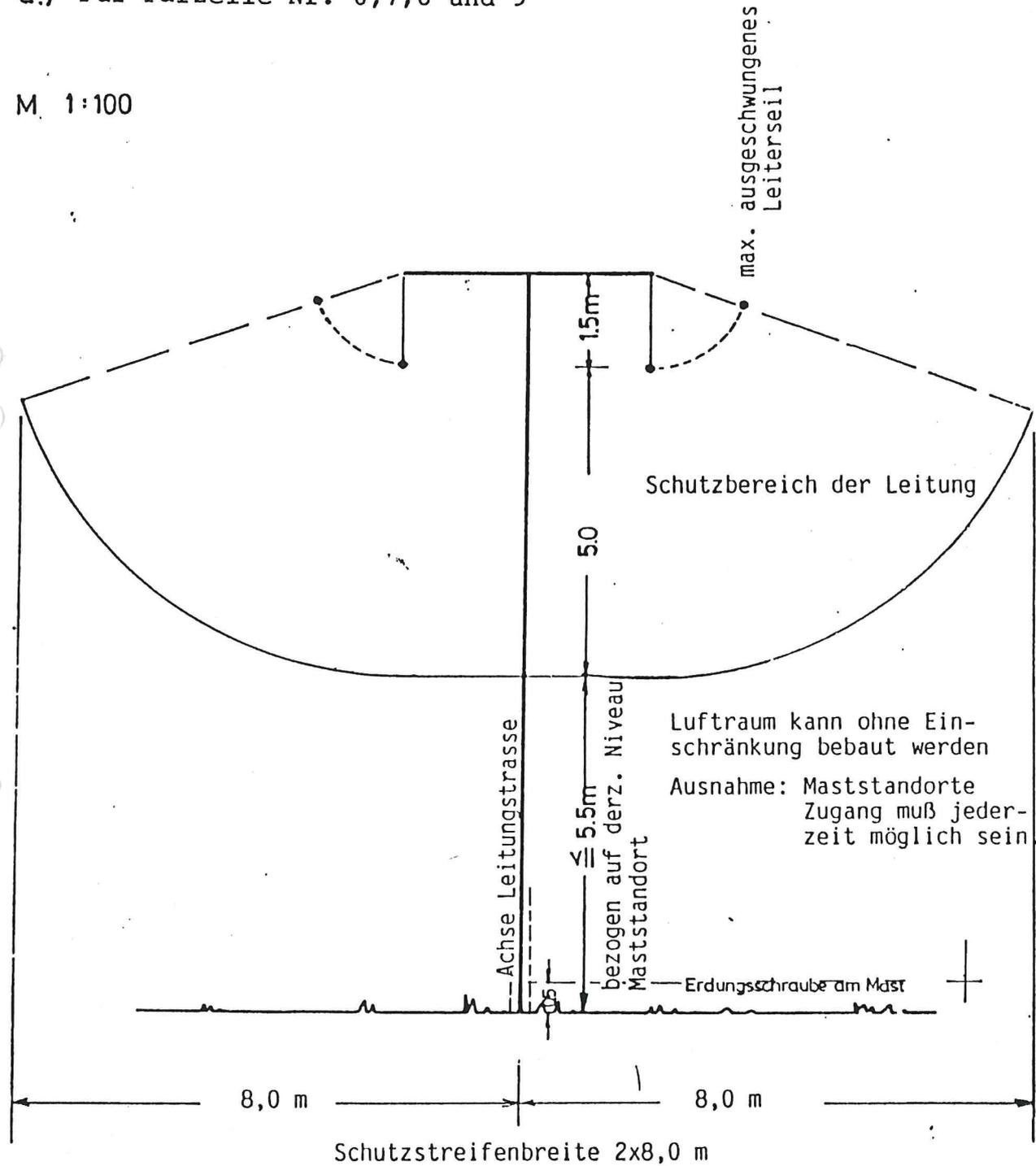
Bauform und Gestaltung

1. 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.
2. Als Dachform ist für die Hauptgebäude und Nebengebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 22-25° vorzusehen. Aneinander gebaute Gebäude sind mit einheitlicher Neigung auszuführen.
3. Deckung
Alle geneigten Dachflächen sind mit Ziegel- oder Betondachplatten in rotem oder rotbraunem Farbton zu decken.

4. Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter des Ortes Surheim abzustimmen.
5. Die gesamte Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante der obersten Rohdecke bis Oberkante Fußfette darf bei den Gebäuden mit Höchstgrenze IK das Gesamtmaß von 1,60 m nicht überschreiten. Bei den Gebäuden mit "Höchstgrenze zwei Vollgeschosse" darf die Oberkante der Fußfetten höchstens 40 cm über der Oberkante der Rohbetondecke liegen.
6. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (siehe Schemaskizze).
Die in den Schemaskizzen der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen der Gebäude dürfen nicht überschritten werden. Wegen der vorhandenen 20 KV Starkstromleitung ist auf den betreffenden Parzellen eine Gebäudehöhenbegrenzung festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe unter dem Schutzbereich der KV-Leitung kann nachfolgender Zeichnung entnommen werden.

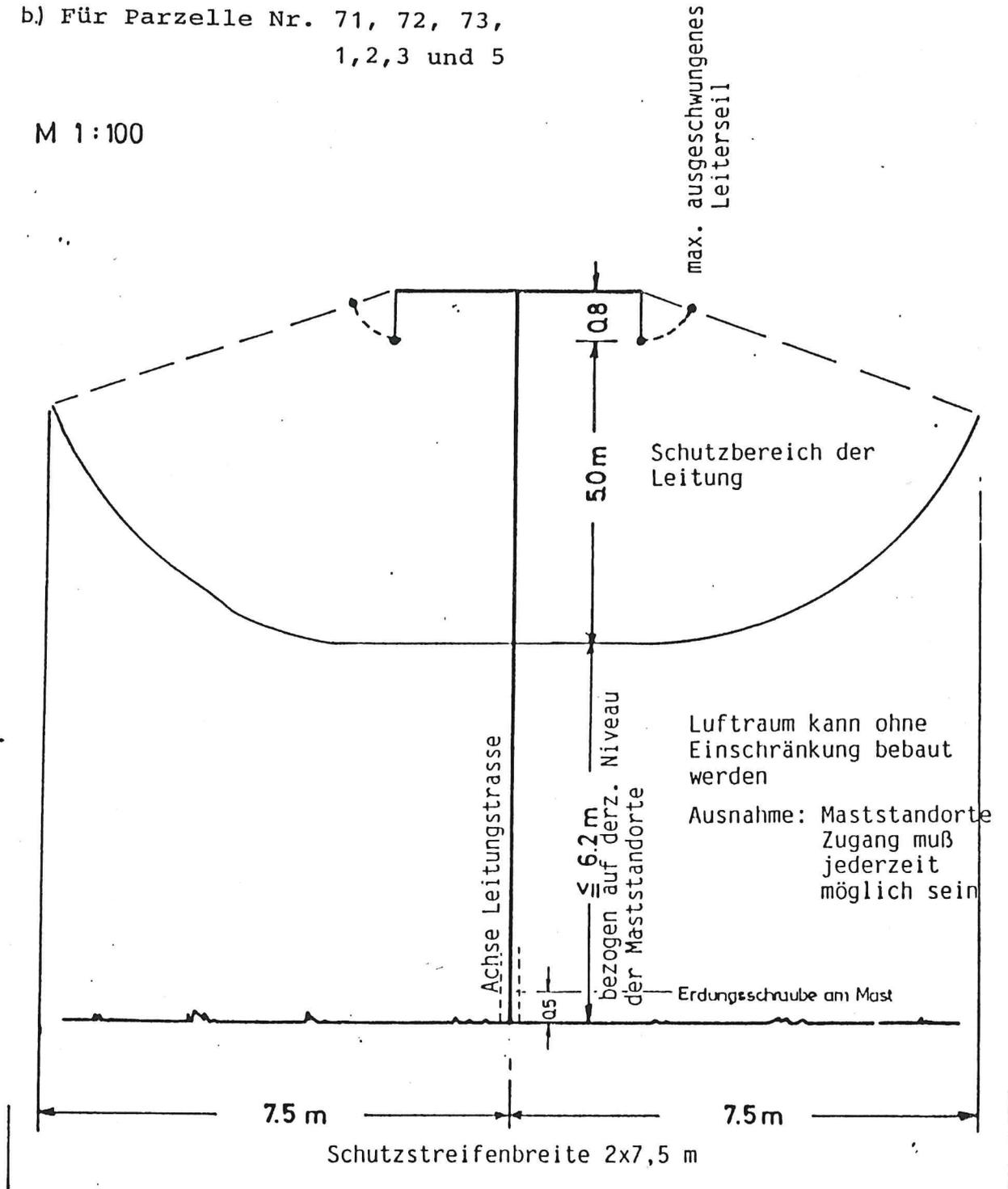
a.) Für Parzelle Nr. 6,7,8 und 9

M. 1:100



b) Für Parzelle Nr. 71, 72, 73,
1, 2, 3 und 5

M 1:100



Der Schutzbereich der Leitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Baupläne sind dem Stromversorgungsunternehmen (Überlandzentrale Freilassing) zur Zustimmung bezüglich der Gebäudehöhe, Einhaltung des Schutzbereiches und der Aufstellung von Baukränen bzw. Baugerüsten vorzulegen.

7. Holzverschalungen als Außenwandverkleidungen sowie Außenputz als einfacher Kellenwurf oder Kratzputz sind zugelassen. Zier- und verkünstelte Putze aller Art sind unzulässig. Wetzschutzverkleidungen dürfen nur als Holzverschalung oder Holzschindelverkleidung ausgeführt werden. Andere Materialien sind nicht zulässig.
8. Pfettenbretter und Windläden aus Blech und Asbestzement sind ebenfalls unzulässig.
9. Sonnenkollektoren sind zugelassen, wenn sie in die Dachebene integriert werden können und auf die umliegende Bebauung und das gesamte Orts- und Landschaftsbild nicht störend und verunstaltend wirken.
10. Nebengebäude sind mit Satteldach und harter Dacheindeckung zu errichten. Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzugleichen. Der Außenputz der Nebengebäude ist dem Putz des Hauptgebäudes anzupassen. Der Einbau von Kellergaragen ist unzulässig.

§ 9

Dachaufbauten, Dachfenster

1. Dachaufbauten mit Ausnahme von Kaminen sind nicht zulässig.
2. Liegende Dachfenster sind zulässig, jedoch dürfen nicht mehr als zwei Dachfenster je Dachfläche eingebaut werden.

§ 10

Einfriedungen

1. Sie sind als farblich unauffällige Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit senkrechter, waagrechter oder diagonaler Verbretterung (Jägerzaun) bis zu einer Höhe von 1,00 m zu errichten mit Ausnahme in Sichtdreiecken (siehe § 5) und sollten mit Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinterpflanzt werden. Die Sockel dürfen nicht höher als 0,3 m sein. Einfriedungen und deren Sockel müssen auf den Geländeverlauf Rücksicht nehmen. Im Bebauungsplan sind zwingend zurückgesetzte Zäune festgesetzt. Das bedeutet, daß die grün dargestellten Vorgartenflächen von jeder Einzäunung freigehalten werden müssen.

Sofern bei den übrigen Grundstücken vor den Garagen Einfahrtstore angebracht werden sollen, sind diese mindestens 5 m von der Straße zurückzusetzen.

2. Im Bereich von Freisitzen, bei Grenzgaragen oder zur nachbarlichen Abschirmung bei Reihen- und Doppelhäusern können auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze Sichtschutzmauern oder Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 4,00 m errichtet werden. Die Mauern sind zu verputzen. Die Mauerkrone soll eine Ziegelabdeckung erhalten.

§ 11

Bepflanzung

Alle im Bebauungsplan festgelegten Grünflächen sowie die Gartenflächen sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen. Die im Bebauungsplan festgelegten Ortsrand- Grünflächen sind in einer Breite von mindestens 7,00 m mit hochstämmigen Laubbäumen bodenständiger Art und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzenauswahl hat nach dem " Merkblatt über Pflanzenverwendung im privaten Gartenbereich " des Landratsamtes zu erfolgen.

§ 12

Stromleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme einer vorhandenen überörtlichen Starkstromleitung bei Stromleitungen alle Hauptleitungen und die Hausanschlüsse zu verkabeln.

§ 13

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Kraft.

Saaldorf, 13. August 1987



(Rott)
1. Bürgermeister

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 29. Mai 1987 bis 29. Juni 1987 im Rathaus Saaldorf, Moosweg 2, öffentlich ausgelegt.

Saaldorf, den 06. Mai 1987



(Rott)
1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Saaldorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13. August 1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 als Satzung beschlossen.

Saaldorf, den 13. August 1987



(Rott)
1. Bürgermeister

3. Die Gemeinde Saaldorf hat das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften hat das Landratsamt Berchtesgadener Land nicht geltend gemacht.

Saaldorf, 29. August 1988



(Rott)
1. Bürgermeister

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde ortsüblich durch das Amtsblatt des Landkreises Nr. 37, lfd. Nr. 06 vom 13. September 1988 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus in Saaldorf, Moosweg 2, Zimmer Nr. 04, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Gemäß § 12 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Saaldorf, 22. Sep. 1988



(Rott)
1. Bürgermeister