

Bebauungsplan "Schranksbaum II" in Surheim, Gemeinde Saaldorf-Surheim

Die Gemeinde Saaldorf erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

§ 1

Für das Gebiet "Surheim-Schranksbaum II" gilt der vom Architektenbüro Hofmann + Döberlein, Mittlere Feldstraße 2 in 83395 Freilassing am 03. Februar 1993 ausgearbeitete Plan in der geänderten Fassung vom 13. Oktober 1994, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Die Grundstücke oder Teile dieser Grundstücke mit der Fl.Nr. 1479/Tfl. und 1479/39 bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2

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

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 BauGB)

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

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,25
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,50

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 Baugrundstückes nicht überschreiten. Die Geschoßzahl wird gem. § 17 Abs. 4 BauNVO für die Bauflächen 18, 19, 25 - 28 zwingend mit zwei Vollgeschoßen, für die Bauflächen 20 - 24, 33, 34, 59 und 65 als Höchstgrenze mit zwei Vollgeschoßen, für die Bauflächen 57, 58, 60 - 64 und 77 mit Erdgeschoß und Kniestock festgesetzt. Je Bauparzelle sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 4

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

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. 18 bis 21 und 25 bis 28 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 BauGB)

Die eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Bepflanzung und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80 m -gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte- freizuhalten. Ausgenommen sind hiervon einzelstehende hochstämmige, in Sichthöhe unbelebte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

§ 6

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Ergeschoßfußbodenhöhe der Hauptgebäude darf höchstens 0,35 m über der Achse der dazugehörigen Erschließungsstraße zu liegen kommen.

§ 7

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

Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Anzahl der Garagen und Stellplätze ist von den Wohneinheiten abhängig. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Garagen sind nur auf den im Bebauungsplan mit dem Planzeichen für Garagen festgesetzten Flächen und überbaubaren Flächen zulässig.

§ 8

1. Als **Baugrundrißform** ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um $\frac{1}{5}$ 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 Proportionen des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter des Ortes Surheim abzustimmen.
5. Als **Wandhöhe** gilt das Maß vom Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (siehe Schemaskizze). Die in den Schemaskizzen der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen der Gebäude dürfen nicht überschritten werden. Ein Kniestock über dem 2. Vollgeschoß ist nur als Fußpfette mit einer max. Höhe von 0,40 m gemessen von der Oberkante Rohdecke 2. Vollgeschoß zulässig.
6. **Holzverschalungen** als Außenwandverkleidungen sowie **Außenputz** als einfacher Kellenwurf oder Kratzputz sind zugelassen. Zier- und verkünstelte Putze aller Art sind unzulässig. Wetterschutzverkleidungen dürfen nur als Holzverschalung oder Holzschindelverkleidung ausgeführt werden. Andere Materialien sind nicht zulässig.
7. **Pfettenbretter und Windläden** aus Blech und Asbestzement sind ebenfalls unzulässig.
8. **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.
9. **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

1. **Dachaufbauten** (z.B. Gauben) sind mit Ausnahme von Kaminen und Standgiebeln (sog. Quergiebel) nicht zulässig. Die Standgiebel müssen dem Hauptgebäude eindeutig untergeordnet sein. Über die Gestaltung der Standgiebel entscheidet der Gemeinderat im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahrens.
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 0,80 m ab Straßenoberkante zu errichten und müssen mit Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinterpflanzt werden. Die Sockel dürfen nicht höher als 0,30 m sein. Einfriedungen und deren Sockel müssen auf den Geländeverlauf Rücksicht nehmen. Die Zäune sind mindestens 0,50 m von der Straßengrenze zurückzusetzen. Von dieser Regelung sind die Parz. 57, 58, 59 und 65 an ihrer nördlichen Grenze ausgenommen. Werden bei den Grundstückszufahrten Einfahrtstore angebracht, sind sie mindestens 5,0 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 Ziegel-Abdeckung 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. Bei den Anpflanzungen sind die jeweils gültigen gesetzlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück einzuhalten.

§ 12

Abwasserbeseitigung: Die Abwasserbeseitigung hat über die gemeindliche Kanalleitung zu erfolgen. Es darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Oberflächen- und Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

§ 13

Stromleitungen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Stromleitungen alle Hauptleitungen und die Hausanschlüsse zu verkabeln.

§ 14

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

Saaldorf, den 14. November 1994



Rott
1. Bürgermeister