

## Bebauungsplan "Schrankbaum III" in Surheim, Gemeinde Saaldorf-Surheim

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

### Festsetzungen durch Text

Für das Gebiet "Schrankbaum III" in Surheim gilt der vom Architektenbüro Döberlein und Putzhammer, Mitzlere Feldstraße 2, 83395 Freilassing ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 18. Juli 1997 zuletzt geändert am 12.03.1998, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen. Im Mischgebiet (MI) ist die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zugelassen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung festgesetzt. Bei der festgesetzten Geschosßflächenzahl (GFZ) sind für die Dachgeschoße, die keine Vollgeschoße sind, allgemein 20 % der darunterliegenden Grundrißfläche anzurechnen. Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhäushälfte wird eine Wohneinheit zugelassen. Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten werden bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nur zur Hälfte angerechnet.

#### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

a) Die Baugrenzen überschreitende untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Kamine, Fassadengliederungen, Erker, Vordächer, Eingangsüberdachungen, Wintergärten usw. sowie Balkone können gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten sind.

b) Untergeordnete Nebenanlagen bis zu insgesamt 12 qm Grundfläche (z.B. Gartenhäuser) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen nicht als Massivbau errichtet werden. Die Wandhöhe darf max. 2,50 m betragen und die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Je Bauparzelle ist nur eine Nebenanlage zulässig. Die Gestaltung muß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen.

#### 4. Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

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 unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

#### 5. Höhenlage der baulichen Anlagen

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

#### 6. Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigem Material zu errichten (z.B. Schotterrasen, wassergebundener Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).

Garagentore müssen mind. 5 m Abstand zur Straßengrenze einhalten. Gleiches gilt für Tore in den Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen.

#### 7. Gebäudeform, Dachgestaltung, Außenfassade und Dachgestaltung

a) 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.

b) Als Dachform ist für die Hauptgebäude und Nebengebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 24 - 27 Grad vorzusehen. Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser) sind mit einheitlicher Neigung, Eindeckung und First auszuführen. Bei zeitlich getrennter Errichtung von Doppelhaushälften ist die erste Hälfte so auszuführen, dass bei Errichtung der zweiten Hälfte die Baugrenzen ausgeschöpft werden können.

c) Eindeckung: Alle geneigten Dachflächen sind mit Ziegel- oder Betondachplatten in rotem oder rotbraunem Farbton zu decken.

d) Dachüberstände sind auf die Proportionen des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter des Ortes Surheim abzustimmen.

e) Als Wandhöhe gilt das Maß vom Erdgeschoßfußboden (Keller-Rohdecke) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (siehe Schemaskizze der Anlage).

f) Holzverschalungen als Außenwandverkleidung 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.

#### 8. Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben) sind mit Ausnahme von Kaminen und Standgiebeln (sog. Quergiebel) nicht zulässig. Die Standgiebel müssen dem Hauptgebäude eindeutig untergeordnet sein.

Standgiebel sind aus der Traufe zu entwickeln und mitig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,50 m aus der Mitte ist zulässig. Die Dachneigung des Standgiebels darf bis zu 5 Grad größer sein als die des Hauptdaches. Die Breite des Standgiebels an der Traufe gemessen darf 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Standgiebels muß mind. 0,50 m niedriger liegen als die des Hauptdaches. Pro Gebäude ist nur 1 Standgiebel zulässig.

## 9. Einfriedungen

- a) Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m ab Straßenoberkante zulässig. Die Sockel dürfen nicht höher als 0,20 m sein. Die Zäune sind mind. 0,50 m von der Straßengrenze zurückzusetzen. Von dieser Regelung die Parzellen Nm. 45, 46, 50 - 54 ausgenommen. Bei den Parzellen 46 und 50 gilt die Ausnahme lediglich für die nördliche Straßengrenze.
- b) Im Bereich von Freisitzen, bei Grenzgaragen oder zur nachbarlichen Abschirmung bei Doppelhäusern können auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze Sichtschutzmauern oder Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 3 m errichtet werden. Die Mauern sind zu verputzen. Die Mauerkrone soll eine Ziegel-Abdeckung erhalten.

## 10. Abwasserbeseitigung

Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet werden.

5. 11. 99

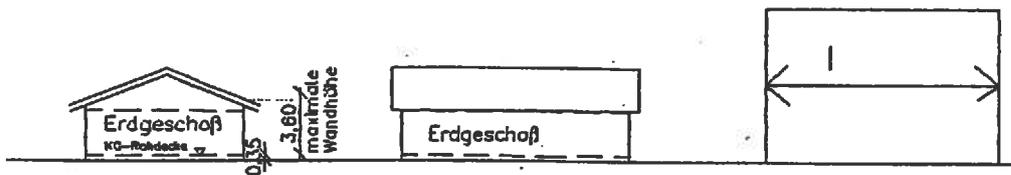
Saaldorf, .....



  
Nutz  
1. Bürgermeister

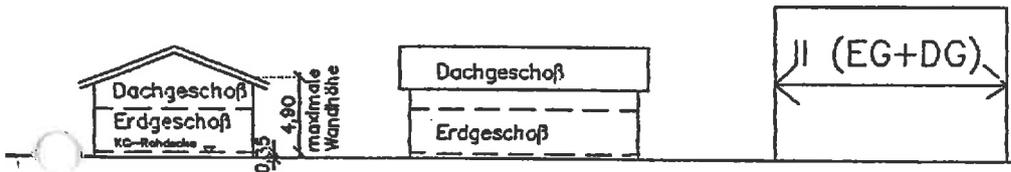
# Schemaskizze im M 1 : 500

Wandhöhe gem Art. 6 BayBo in der Satzung Pkt. 7e erläutert  
Dachneigung 24-27



für Parzelle 55

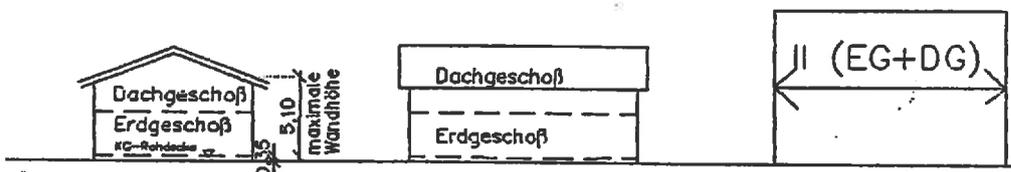
WH = 3,60 m



für Parzellen 44, 46 - 54

Kniestockhöhe max. 1,60 m

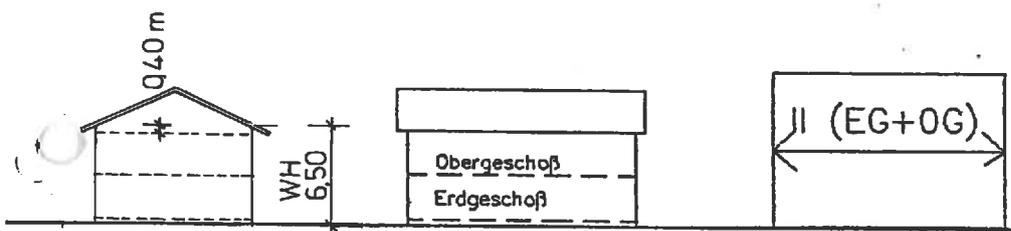
WH = 4,90 m



für Parzellen 31, 32, 35 + 36

Kniestockhöhe max. 1,80 m

WH = 5,10 m



für Parzellen 29, 30, 37 - 43 b + 45

Kniestockhöhe max. 0,40 m

WH = 6,50 m