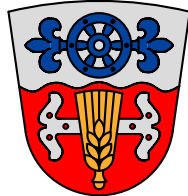


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



6. Änderung des Bebauungsplans

“Helfau II“

mit Grünordnungsplan
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Surheim

Seite 2 - 9:

SATZUNG

ENTWURF

Stand 22.04.2025

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d.Bek.v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.Bek.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023, des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek.v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geänd. durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605 und 619), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2023 (GVBl. S. 619) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F.d.Bek.v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geänd. durch § 2 des Gesetzes v. 09.12.2024 (GVBl. S. 57) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Er ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher gültigen Bebauungspläne 'Helfau' und 'Helfau II'.

D. Festsetzungen durch Text

D. 1 Art der baulichen Nutzung

1. Gewerbegebiete (GE)

1.1. Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.2. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten bei den Genehmigungsanträgen bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5, in Bezug auf schützenswerte Nutzung außerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten. Diese Gutachten sind zusammen mit den Plananträgen vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5, für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

2. Mischgebiete (MI)

2.1. Mischgebiete (MI) gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.2. Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten, auch nicht die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

3. 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. 4,00 m², die der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Bienenstöcke, Hochbeete usw.).

D. 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Grundflächenzahl (GRZ)

- 1.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ I) wird in der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.2. Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ II) durch die in § 19. Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis maximal 0,80 zulässig.
- 1.3. Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ II) durch die in § 19. Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis maximal 0,60 zulässig.

2. Höhen der baulichen Anlagen

- 2.1. Als seitliche Wandhöhe der Gebäude gilt das Maß von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite bzw. bei Flachdächern mit dem oberen Abschluss der Wand.
- 2.2. Die Oberkante des Fertigfußbodens des tiefstgelegenen Vollgeschosses darf höchstens 0,35 m über dem gewachsenen Gelände zu liegen kommen. Das Geländeniveau im Bereich des Haupteingangs ist dafür maßgebend.

D. 3 Bauweise und überbaubare Flächen

1. Nicht überdachte Stellplätze und Lagerflächen sowie überdeckte bauliche Anlagen bzw. Anlagenteile unterhalb des natürlichen Geländes (z.B. Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Vordächer und Dachüberstände sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0,00 m bis 1,00 m ab den Baugrenzen zulässig.

D. 4 Abstandsflächen

1. Die gesetzlichen Abstandsflächen der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Ausschlaggebend ist das Genehmigungsdatum bzw. bei der Vorlage im Genehmigungsverfahren das Datum des Eingangs bei der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben der Zeitpunkt des Baubeginns.
2. Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO gilt: In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig:
 - Garagen einschließlich ihrer Nebenräume
 - überdachte Tiefgaragenzufahrten
 - Aufzüge zu Tiefgaragen
 - Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten
 mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, wobei die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet wird. Giebelflächen bleiben bei einer Dachneigung bis zu 45 Grad und einer Firsthöhe von bis zu 7,5 m unberücksichtigt.

D. 5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

1. Die Sichtdreiecke sind im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m Höhe (gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte) dauerhaft von sichtbehindernden Hindernissen (z.B. bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Ablagerungen, usw.) frei zu halten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.
2. Stellplätze sind im Bereich von Sichtdreiecken unzulässig.

D. 6 Gelände

1. Die Höhenlage des natürlichen Geländes darf grundsätzlich nur bis zu einer Aufschüttungshöhe bzw. Abgrabungstiefe von 35 cm verändert werden. Dabei darf das Gelände nur auf ein bereits in einem Bereich auf dem Grundstück vorhandenes Niveau angeglichen werden.
2. Die Geländeoberfläche ist zu den Verkehrsflächen und zu den an den Grundstücksgrenzen bestehenden Geländehöhen gleichmäßig anzugleichen. Stützmauern sind nicht zulässig.
3. Abweichend von D. 6 Nr. 1 und 2 können ausnahmsweise andere Geländemodellierungen zugelassen werden, wenn diese für die Erschließung des Grundstücks, die Führung von Oberflächenwasser oder die Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind.
4. Falls das natürlich gewachsene Gelände nicht mehr ermittelt werden kann, gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, und zwar in der Mitte der Grundstücksgrenze des Baugrundstücks zu dieser Straße.

D. 7 Stellplätze und Garagen

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 Stellplatz-Bedarfes eine Bruchzahl, ist in allen Fällen nach oben aufzurunden.
2. Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten. Tore in den Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5,00 m einhalten. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen.
3. Nicht überdachte Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigem Material zu errichten (z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).
4. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig, nicht jedoch auf den festgesetzten Grünflächen.

D. 8 Dachgestaltung

1. Dächer sind mit einer Dachneigung bis zu 28° zulässig.
2. 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. Das Aufständern von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen ist zulässig, wenn der höchste Punkt der Anlage die maximal zulässige Wandhöhe nicht um mehr als 2,00 Meter übersteigt.

D. 9 Einfriedungen, Sichtschutz

1. Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m, im Mischgebiet bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen sind nur ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von min. 15 cm zulässig.
2. Tore in den Einfriedungen im Bereich von Zufahrten müssen einen Abstand zur Straßengrenze von min. 5,00 m einhalten. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen.
3. Sofern Gründe der betrieblichen Sicherheit es zwingend erfordern, kann von den Festsetzungen nach Punkt 10.1. ausnahmsweise abgewichen werden.

D. 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Sie sind an Gebäuden nur unterhalb des Daches zulässig, wobei je Werbeanlage eine Größe von 10 m² nicht überschritten werden und die Gesamtfläche aller Werbeanlagen höchstens 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen darf.
3. Freistehende Werbeanlagen sind, auch außerhalb der Baugrenzen, bis zu einer Höhe von 4,00 m und einer Ansichtsfläche von jeweils bis zu 6 m² zulässig.
4. Fahnenmasten sind bis 4,00 m Höhe zulässig.
5. 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 bzw. UV-freien Leuchtmitteln und nur in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

D. 11 Ver- und Entsorgung, Erschließung

1. Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen haben unterirdisch zu erfolgen.
2. Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
3. Das auf den einzelnen Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist, soweit technisch möglich, flächenmäßig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, hat ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal zu erfolgen.
4. Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Kanalisation abzuführen.

D. 12 Grünordnung, Pflanzgebot

1. Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Oberirdische Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.
2. Mindestens 10 % jeder Grundstücksfläche sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, wobei wenigstens die Hälfte dieser anzulegenden Grünflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.
3. Abweichungen von den durch die Planzeichnung vorgeschlagenen Standorten der Bäume sind möglich.

E. Hinweise

E. 1 Denkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Bauausführung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt unverzüglich anzuzeigen.

E. 2 Wasserrechtliche Anlagen-Genehmigung

1. Im Fall von Neubauten oder baurechtlich genehmigungspflichtigen Maßnahmen an Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie der Sur entfernt sind, ist eine wasserrechtliche Anlagen-Genehmigung erforderlich (Art. 20 BayWG).

2. Der in der Planzeichnung dargestellte 60 m-Bereich ab Uferlinie Sur wurde nur grob ermittelt und soll als Orientierungshilfe dienen. Maßgeblich ist die tatsächliche Entfernung der Anlage zur Uferlinie (siehe Art. 12 BayWG).

E. 3 Hochwassergefahrenflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise im Bereich von Überschwemmungsgebieten befindet. Die dargestellten Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ (100-jährliches Hochwasser) und HQ_{extrem} (seltenes Hochwasser) zeigen, welche Gebiete betroffen sind.

E. 4 Umwelt und Natur

1. Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat Berchtesgaden. Es zeichnet sich aus durch seine Laub- und Mischwälder, Almweiden, Hochheiden, Moore und Auwälder sowie wenige Ortschaften und einige Bauerschaften mit bäuerlicher Kulturlandschaft.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise im Bereich von FFH-Gebieten befindet, die dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt in einem EU-weiten NATURA 2000 Schutzgebietsnetz dienen (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete).
3. Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs Biotopkartierungsflächen befinden. Sie beinhalten Gewässerbegleitgehölze, Galerieauwälder und Landröhricht an der Sur bei Surheim (im Rahmen der Biotopkartierung Bayern erfassten Biotope außerhalb der Alpen, kreisfreien Städte und der Militärgebiete).

E. 5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

1. Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien mit weniger als 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
2. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.
3. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
4. Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
5. Durch den Bau von Versickerungsanlagen dürfen keine stauenden, das Grundwasser schützende Deckschichten (z.B. ausgeprägte Lehmschichten) durchstoßen werden. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gem. NWFreiV nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Mindestabstand von 1,00 m zum Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände aufweisen. Sofern eine Ableitung des Niederschlagswassers in tiefere Schichten vorgesehen ist und oben genannte Kriterien nicht eingehalten werden können, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
6. Geplante Bauobjekte unter der Geländeoberkante (Unterkellerungen, Tiefgaragen,...) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z.B. durch Ausführung als wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte usw.

E. 6 Nutzung von Niederschlagswasser

1. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Grünanlagenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungs-

unternehmen zu melden.

2. Sollte anfallendes Niederschlagswasser im größeren Maße für den Eigengebrauch genutzt werden, ist der örtliche Wasserversorger darüber in Kenntnis zu setzen.

E. 7 Starkniederschläge

Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadenreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen, § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

E. 8 Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unterirdische Leitungen verschiedener Versorgungsträger. Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Die bestehenden Leitungen sind im Bestand zu erhalten und dürfen nicht beschädigt werden. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.
2. Bei Baumpflanzungen ist das zum jeweiligen Zeitpunkt gültige Merkblatt DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen Leitungen nicht behindert wird.

E. 9 Außenanlagenplan mit GRZ-Nachweis

Mit dem Bauantrag ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, anhand dessen die Einhaltung der maximalen erlaubten Grundflächenzahl nachgewiesen wird und aus dem die Lage und Ausführung der Zufahrten sowie Lage und Anzahl der Stellplätze abzulesen sind.

E. 10 Bodenverunreinigungen, Altlasten

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

E. 11 Landwirtschaft

Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

E. 12 Zweitanschluss zur Wasserversorgung

Dem Zweckverband zur Wasserversorgung Surgruppe sind bei einem Zweitanschluss die anfallenden Kosten vom Grundstückseigentümer zu erstatten.

E. 13 Teilung von bebauten Grundstücken

1. Gemäß §19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.
2. Bei Grundstücksteilungen ist privatrechtlich für die Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung der

einzelnen Grundstücke zu sorgen (Anbindung an eine öffentliche Straße, Wasserversorgung, Abwasser, Strom, Telekommunikation).

3. Sollte durch die Teilung eines Grundstückes ein "Inselgrundstück" entstehen, d.h. ein Grundstück ohne direkten Anschluss an einer öffentlichen Straße, so muss ein entsprechendes Geh- und Fahr- und Leitungsrecht vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden.

E. 14 Profilgleichheit von aneinander gebauten Gebäuden (Grenzbebauung)

Es wird empfohlen, Dächer von Grenzbebauungen mit ähnlicher Form und Situierung profilgleich sowie in einheitlicher Farbe und Art der Dacheindeckung auszuführen.

E. 15 Wohnungen im Gewerbegebiet ('Betriebsleiterwohnungen')

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise erlaubt werden, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dies bedarf jedoch einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde. Somit ist weder eine Vorlage im Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 BayBO noch eine verfahrensfreie Änderung der Nutzung gem. Art. 57 Abs. 5 BayBO möglich.
2. Eine betriebsunabhängige Wohnnutzung oder eine Wohnnutzung über die Betriebsaufgabe hinaus ist nicht zulässig.

Saaldorf-Surheim, den

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

Planung

Architekturbüro Riedl
Teisenbergstraße 2
83416 Saaldorf-Surheim
Tel 08654 66 557
Email architekt.riedl@t-online.de