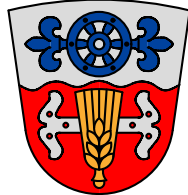


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



8. Änderung des Bebauungsplans

**“Sillersdorf“**  
mit Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Seite 2 - 10:

**SATZUNG**

**ENTWURF**

ern. Auslegung Stand 01.04.2026

~~Entwurf Stand 12.12.2025~~

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Artikels 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657, 667, 699), sowie des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Er ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan 'Sillersdorf' sowie dessen 2. Änderung.

## **D. Festsetzungen durch Text**

### **D. 1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1. Allgemeine Wohngebiete (WA)**

- 1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA) entsprechend § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 1.2. Ausnahmsweise können im WA Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
- 1.3. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

#### **2. Dorfgebiete (MD)**

- 2.1. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- 2.2. Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten, auch nicht die unter § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

#### **3. Grünflächen**

- 3.1. 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 m<sup>2</sup>, die der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Bienenstöcke, Hochbeete usw.).
- 3.2. Auf öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

### **D. 2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **1. Grundflächenzahl (GRZ)**

- 1.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung in der Planzeichnung festgesetzt:  
Für Wohngebiete maximal zulässige Grundfläche (GRZ): 0,35  
Für Dorfgebiete maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,45
- 1.2. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

erlaubten Überschreitungen der zulässigen Grundfläche hinaus weitere Überschreitungen in den Allgemeinen Wohngebieten bis zu einer GRZ von 0,6 und in den Dorfgebieten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig sind bei

- Zufahrten, nicht überdachten Stellplätzen sowie Lager- und Abstellplätzen, sofern es sich dabei um Nebenanlagen nach § 14 BauNVO handelt und sie dauerhaft aus versickerungsfähigem Material bestehen,
- unterirdischen Anlagen mit einer mind. 0,50 m starken und begrünten Vegetationsschicht,
- extensiv begrünten Dachflächen auf Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm.

## 2. Höhen der baulichen Anlagen

- 2.1. 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.
- 2.2. 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.
- 2.3. Für Baufelder B1 und B2 gilt: Als maximale Wandhöhe innerhalb der Baugrenzen werden 6,80 m festgelegt.
- 2.4. Für Baufeld B3 gilt: Als maximale Wandhöhe innerhalb der Baugrenzen werden 7,40 m festgelegt.
- 2.5. 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.
- 2.6. Für Baufelder B1 und B2 gilt: Als maximale Wandhöhe innerhalb der Baugrenzen für Nebenanlagen werden 3,50 m festgelegt.
- 2.7. Für Baufelder B3 gilt: Als maximale Wandhöhe innerhalb der Baugrenzen für Nebenanlagen werden 7,40 m festgelegt.

## D. 3 Bauweise und überbaubare Flächen

1. Es wird grundsätzlich offene Bauweise festgesetzt, wobei abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO die Gebäudelänge auf den Baufeldern B3 bis maximal 56,00 m betragen darf.
2. 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.
3. Nicht überdachte Stellplätze und Lagerflächen sowie überdeckte bauliche Anlagen bzw. Anlagenteile unterhalb des natürlichen Geländes (z.B. Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand von 0,00 m bis 3,00 m ab den Baugrenzen zulässig.
4. Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen mit ihren Überdachungen um bis zu 3,00 m überschritten werden.
5. Für Baufelder B1 und B2 gilt: Vordächer und Dachüberstände sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0,00 m bis 1,50 m ab den Baugrenzen zulässig.
6. Für Baufelder B3 gilt: Vordächer und Dachüberstände sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0,00 m bis 2,00 m ab den Baugrenzen zulässig.

#### D. 4 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden BayBO sind einzuhalten.

#### 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.

#### D. 7 Stellplätze und Garagen

1. Die Vorschriften der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Saaldorf Surheim vom 16.09.2025 sind anzuwenden.
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. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).
4. Nicht überdachte Stellplätze mit versickerungsfähigem Untergrund sind auch außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

#### D. 8 Gebäudeform, Dachgestaltung

##### 1. Gebäudeform

Als Grundrissform für die Hauptbaukörper ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um  $\frac{1}{5}$  länger als die Breitseite ist, wobei 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).

##### 2. Dachgestaltung

- 2.1. Als Dachform für die Hauptbaukörper ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 17° und höchstens 32° vorzusehen.
- 2.2. Als Dachform für Garagen und Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten ist ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mind. 5° und höchstens 32° zulässig.

- 2.3. Allseitig sind Dachüberstände von mind. 0,75 m bei Hauptgebäuden und mind. 0,50 m bei Garagen auszubilden, außer an Außenwänden, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 2.4. Bei Gebäuden mit einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von maximal 3,00 m sind auch Flachdächer zulässig. Diese dürfen auch ohne Dachüberstand ausgeführt werden.
- 2.5. 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.
- 2.6. Dachflächen mit einer Neigung bis 17° sind zusätzlich zu den unter Punkt D.8 Nr. 2.5 aufgeführten Materialien auch Eindeckungen aus Stehfalzblech in Grautönen oder Kupfer sowie begrünte Dachflächen zugelassen.

### 3. Fassadengestaltung

- 3.1. Fassadenverkleidungen sind in Putz, Holz oder Holzwerkstoffen zulässig.

## D. 9 Dachaufbauten

### 1. Gauben

- 1.1. Gauben sind als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitzgauben, Flachdachgauben und Schleppgauben zulässig.
- 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.
- 1.3. Die Gaubenlänge in Trauf-First-Richtung darf maximal  $\frac{2}{3}$  der Länge des Hauptdaches betragen. Der höchste Punkt der Gaube muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.
- 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.

### 2. Quergiebel

- 2.1. Quergiebel müssen einen Mindestabstand zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) von mindestens 3,00 m aufweisen.
- 2.2. Die kumulierte Breite aller Quergiebel an einem Gebäude darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.3. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches.

### 3. Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

- 3.1. Das Aufständern von Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaik oder Solarkollektoren) ist nicht zulässig.
- 3.2. Freistehende Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Antennen sind auf unbebauten oder unbefestigten Flächen unzulässig.
- 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).

### 4. Antennen

- 4.1. Fernseh- und Rundfunkantennen jeglicher Art sind bei traufständigen Gebäuden mind. 2,00 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mind. 5,00 m hinter der Außenseite der straßenseitigen Fassadenfront anzubringen.

4.2. Bei mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen.

#### **D. 10 Einfriedungen, Sichtschutz**

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.
2. Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich ruhige, verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante zulässig.
3. Ist kein Gehweg entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, sind Einfriedungen und Hecken mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
4. 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.
5. Die Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus Rohrmatten, Stacheldraht oder Kunststoff. Maschendrahtzäune dürfen nur verwendet werden, wenn sie hinterpflanzt sind. Geschnittene Hecken aus Nadelgehölze (z.B. Thujen) sind nicht zulässig.

#### **D. 11 Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur an Gebäuden unterhalb des Daches zulässig, wobei je Werbeanlage eine Größe von 3 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden und die Gesamtfläche aller Werbeanlagen höchstens 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen darf.
2. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann eine nach unten gerichtete Beleuchtung von Werbeanlagen mit insektenschonenden, UV-armen oder UV-freien Leuchtmitteln während der Öffnungszeiten zugelassen werden, wenn diese der Auffindbarkeit des Betriebes dient.

#### **D. 12 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. 13 Grünordnung, Pflanzgebot**

1. Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
2. Abweichungen von den durch die Planzeichnung vorgeschlagenen Standorten der Bäume sind möglich.
3. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden usw.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

#### **E. Hinweise**

##### **E. 1 Denkmäler**

1. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern (auch bzgl. bedarf einer denk-

malrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 - 7 BayDSchG. Dies betrifft auch die Errichtung von Solaranlagen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

2. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Denkmal Schornfeldweg 2 'Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude': Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Satteldachbau mit Kniestock und Putzgliederung, im Kern 17. Jh., rundbogiges Türgewände bez. 1691, Gebäude um 1900 erneuert, Dach bez. 1904. (Aktenzeichen D-1-72-130-68)
3. Im Nähebereich des Geltungsbereichs befinden sich folgende Denkmäler:
  - Schornfeldstraße 1 'Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude' sowie 'Kornspeicher, syn.': Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Satteldachbau mit Kniestock und Hochlaube, aus unverputztem Nagelfluh- und Schlackenmauerwerk mit Ziegelgliederungen, Türgewände bez. 1867, Dach bez. 1903; Getreidekasten, wohl 18. Jh., in Stadel des 19. Jh. einbezogen. (Aktenzeichen D-1-72-130-67)
  - Burglohweg 2 'Backhaus, syn. Backofen': Ehem. Zuhause mit Waschküche und Backofen, zweigeschossiger Satteldachbau aus unverputztem Nagelfluh- und Schlackenmauerwerk mit Ziegelgliederung, 1867; vormals zu Burglohweg 3 gehörig. (Aktenzeichen D-1-72-130-88)
  - Burglohweg 3: Türgewände, bez. 1737, mit sternförmig aufgedoppelter Haustür. (Aktenzeichen D-1-72-130-65)
  - Kath. Filialkirche St. Georg, Burglohweg 7: Saalbau mit Satteldach und Dachreiter, 14. Jh.; mit Ausstattung. (Aktenzeichen D-1-72-130-64)
4. Im Nähebereich des Plangebietes befinden sich auf dem Grundstück 2670 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Georg in Sillersdorf, die als Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützt sind (eingetragen in die Denkmalliste des Landes Bayern, Aktenzeichen D-1-8143-0233)

## **E. 2 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. 3 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

5. Alle Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen müssen - soweit wie möglich - sachgerecht nach den geltenden Vorschriften auf dem eigenen Grundstück versickern oder als Brauchwasser genutzt werden.
6. Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metaldächern 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 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
7. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.
8. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.
9. Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

10. 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.
11. 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. 4 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 Wasserversorgungsunternehmen zu melden.
2. Sollte anfallendes Niederschlagswasser im größeren Maße für den Eigengebrauch genutzt werden, ist der örtliche Wasserversorger darüber in Kenntnis zu setzen.

#### **E. 5 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 Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 WHG ist zu beachten.

#### **E. 6 Außenanlagenplan mit GRZ-Nachweis**

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

#### **E. 7 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. 8 Immissionen 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. 9 Bestandsschutz**

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile gelten die Festsetzungen im Sinne von §29 BauGB nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden, Umbauten und Änderungen durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen, neu hinzugebaut wird oder eine Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben.

#### **E. 10 Teilung von bebauten Grundstücken**

1. Gemäß §19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebau-

ungsplans 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 Hinterliegergrundstück ("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. 11 Stellplätze vor Garagentoren**

1. Stellplätze vor Garagentoren (= Garagenausfahrten) werden bei der Stellplatzberechnung nicht berücksichtigt.

#### **E. 12 Profilvergleichheit von aneinander gebauten Gebäuden (Grenzbebauung)**

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

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](mailto:architekt.riedl@t-online.de)