

Bebauungsplan "Brunnerfeld" in Saaldorf Gemeinde Saaldorf-Surheim

SATZUNG

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der Bayrischen Bauordnung (BayBO), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Für das Gebiet "Brunnerfeld" in Saaldorf, gilt der vom Architekturbüro Armin Riedl aus Surheim ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 10.08.2000, 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. Je Einfamilienhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung festgesetzt. Bei der festgesetzten Geschoßflächenzahl (GFZ) sind für die Dachgeschoße, die keine Vollgeschoße sind, allgemein 20% der darunterliegenden Grundrißfläche anzurechnen. Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten werden bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nur zur Hälfte angerechnet.

Bei zweigeschoßigen "II" Gebäuden darf die seitliche Außenwand max. 6,50 m betragen. 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.

Bei Gebäuden mit Kniestock "IK" muß die Höhe der seitlichen Außenwand mind. 4,90 m und max. 5,40 m betragen, wobei die Kniestockhöhe (gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette) max. 2,10 m betragen darf.

Für die Berechnung der Höhe der Außenwand gilt das Maß vom Erdgeschoßfußboden (Kellerrohdecke) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

a) Die Baugrenzen überschreitenden untergeordneten Bauteile wie Treppenhäuser, Kamine, Fassadengliederungen, Erker, Vordächer, Eingangsüberdachungen, Wintergärten usw. sowie Balkone können gemäß § 23 Abs. 2 und 3 Satz 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. Ziff. 7 a, b und d der Satzung ist anzuwenden.

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 Anlage

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

Die Höhenfestsetzung erfolgt entsprechend den beigefügten Geländeschnitten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,50 m zulässig (außer an Grundstücksgrenzen).

Sie sind im Genehmigungsplan darzustellen. Die daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhe.

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, wassergebundene 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 sind mit einheitlicher Neigung und Eindeckung auszuführen, der First muß mittig der Baugrenzen verlaufen.
- 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 Saaldorf abzustimmen.
- e) Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz oder in Kombination von Holz mit Putzflächen zulässig. Der Außenputz der Gebäude ist in einer flächigen ortsüblichen Art auszuführen.

8. Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B.) Gauben sind mit Ausnahme von Kaminen nicht zulässig.
Bei Gebäude "IK" werden Standgiebel (sog. Quergiebel) zugelassen.
Die Standgiebel müssen dem Hauptgebäude eindeutig untergeordnet sein.
Standgiebel sind aus der Traufe zu entwickeln und mittig 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 0,2 m sein. Die Zäune sind mind. 0,50 m von der Straßengrenze zurückzusetzen.
- 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

Das Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet werden.

11. Telekommunikation

Leitungen der Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

TEXTLICHE HINWEISE

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Saaldorf, den **24.11.00**

Gemeinde Saaldorf-Surheim




Nutz
1. Bürgermeister