Gemeinde Saaldorf-Surheim

03. Änderung Bebauungsplan **„Sillersdorf“**

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9,10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Planzeichenverordnung von 1990 (PlanV) vom 18.Dezember 1990, erlässt die Gemeinde Saaldorf – Surheim folgende

SATZUNG:

Die zeichnerische Darstellung in der Fassung vom 11. 09. 2018 der Landschaftsarchitekten Mühlbacher & Hilse sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise bilden die 03. Änderung des Bebauungsplanes „Sillersdorf“ als Satzung.

A) Textliche Festsetzungen

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WOHNUNGEN

Auf dem Gesamtgrundstück sind 6 Wohneinheiten zulässig.

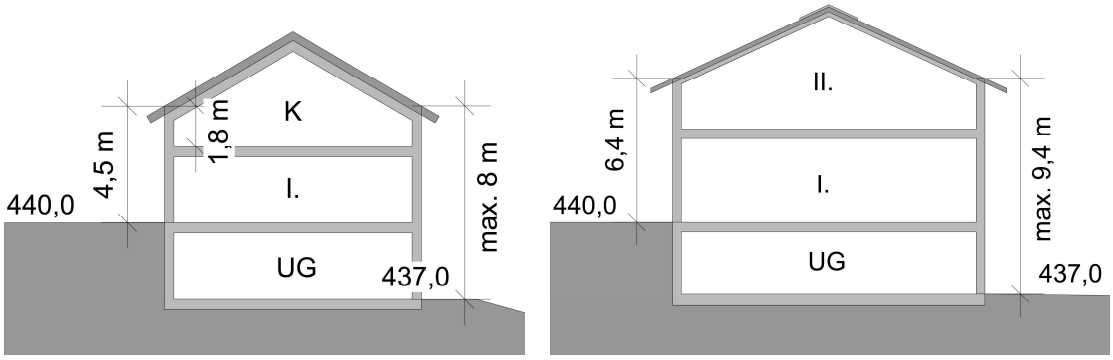
1.2 EINZELHANDEL

Einzelhandelsbetriebe mit einer gesamten Geschoßfläche von über 1.200 qm sind nicht zulässig (sog. Einzelhandelsagglomerationen).

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GEBÄUDEHÖHEN

Die einzelnen zulässigen maximalen Gebäudehöhen sind den Schnitten zu entnehmen.



Bei Gebäuden mit Kniestock „I+K“ muss die seitliche Außenwand mind. 4,50 m betragen. Ein Kniestock über dem 1. Vollgeschoß ist mit einer max. Höhe von 1,80 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke des 1. Vollgeschoßes, zulässig. Das Untergeschoß kann sich aus dem Hang entwickeln und am Hangfuß vollständig frei liegen. Die Höhe der seitlichen Außenwand am Hangfuß darf max. 8,00 m betragen (Bodenplatte Untergeschoß bis Oberkante Dachhaut).

Bei zweigeschoßigen Gebäuden „II“ darf die seitliche Außenwand 6,40 m nicht überschreiten. Das Untergeschoß kann sich aus dem Hang entwickeln und am Hangfuß vollständig frei liegen. Die seitliche Außenwand am Hangfuß darf max. 9,40 m betragen (Bodenplatte Untergeschoß bis Oberkante Dachhaut).

Nur für die Einbindung der Baukörper ins Gelände sind Auffüllungen und Abgrabungen zulässig.
Das 1. Vollgeschoß (OK FFB) muss jeweils auf einer Höhe von 440,00 m üNN liegen, das Untergeschoß darf nicht tiefer als 437,00 m üNN liegen.

3.0 BAUWEISE

Gebäude sind entsprechend den folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig.

3.1 GEBÄUDEFORM

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

3.2. DACHFORM

Als Dachform ist für Hauptgebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 24° - 31° vorzusehen.
Alle geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Ziegel- oder Betondachplatten in rotem, rotbraunem oder grauem Farbton zu decken. Glasierte oder glänzende Ausführung ist unzulässig.

Bei Gebäuden mit gewerblicher Nutzung sind notwendige Dachbelichtungen zulässig.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Verbindungsbauten sind Dächer mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig. Eindeck ungen aus Stehfalzblech und begrünte Dachflächen sind bei Garagen und Nebengebäuden zulässig.

3.3. GARAGENGEBÄUDE ALS GRENZBEBAUUNG

Ein Garagenkörper, der sich an der westlichen Grundstücksgrenze aus dem Hang entwickelt, ist ohne Einhaltung der Abstandsflächen zulässig. Die Außenwand ab Geländeoberkante darf an der Grundstücksgrenze 1,30 m nicht überschreiten. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 23,0 m betragen.

4.0 STELLPLÄTZE

Es sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Je drei Mitarbeiter eines Gewerbebetriebes ist ein Stellplatz nachzuweisen.

5.0 ARTENSCHUTZ

Eine Prüfung auf Berührung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BNatSchG wurde durchgeführt.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind durchzuführen.
Sowohl im Dachboden als auch der Scheune ist eine Überwinterung von Fledermäusen unwahrscheinlich. Spalten hinter den Fensterläden, Dachboden und die Scheune werden als Sommerquartier von Fledermäusen genutzt. Um eine unbeabsichtigte Tötung einzelner Individuen sicher zu vermeiden, sind die Abrissarbeiten in den Monaten zwischen Anfang November und Anfang März durchzuführen. Das Dach sollte soweit möglich von Hand abgetragen werden. Sollten dabei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind diese, wenn sie durch die Störung nicht auffliegen, in einem Karton mit Küchentüchern zu sichern und ein Fledermausexperte zu benachrichtigen.

Folgende Maßnahmen zur Kompensation sind durchzuführen.
Durch den Abriss des Gebäudes gehen potenzielle Fledermausquartiere verloren, die ausgeglichen werden müssen. Als Maßnahme zur Kompensation sind an dem neuen Gebäude 6 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse einzurichten. Es können Fassadensteine bzw. offen liegende Quartiere der Fa. Schwegler oder Hasselfeldt verwendet werden. Die Quartiere sind in verschiedene Himmelsrichtungen anzubringen, um bei unterschiedlichen Witterungsbedingungen einen Quartierwechsel zu ermöglichen.
Auf eine Anbringung von Fledermauskästen als kurzfristigen Quartierausgleich während der Bauphase kann verzichtet werden.

6.0 GRÜNFLÄCHEN

Im Geltungsbereich sind ein großkroniger und zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Für sämtliche Gehölzpflanzungen ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Gehölze sind in der auf das Inkrafttreten der Satzung folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7.0 ABWASSERBESEITIGUNG

Anfallendes häusliches und gewerbliches Abwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten und der gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zuzuführen.

8.0 RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. 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.

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.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien mit weniger als 50 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Sofern zutreffend, empfehlen wir Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

9.0 WEITERES

Im Übrigen gelten die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sillersdorf“.

B) Textliche Hinweise

Grünflächen
In der Grünfläche südlich des Geltungsbereiches (Flurnr. 2674) sollen ein großkroniger und ein kleinkroniger Laubbaum, sowie vier Obstbäume als Erweiterung des bestehenden Obstangers gepflanzt werden. Für sämtliche Gehölzpflanzungen ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

Nutzung von Oberflächenwasser
Sollte anfallendes Oberflächenwasser in größerem Maße für den Eigenbedarf genutzt werden (WC, Waschmaschine, usw.) ist der örtliche Wasserversorger darüber in Kenntnis zu setzen.

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

Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Bauausführung zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Im Übrigen gelten die bestehenden Hinweise des Bebauungsplanes „Sillersdorf“.

Saaldorf, den 11.09.2018

Bernhard Kern
Erster Bürgermeister