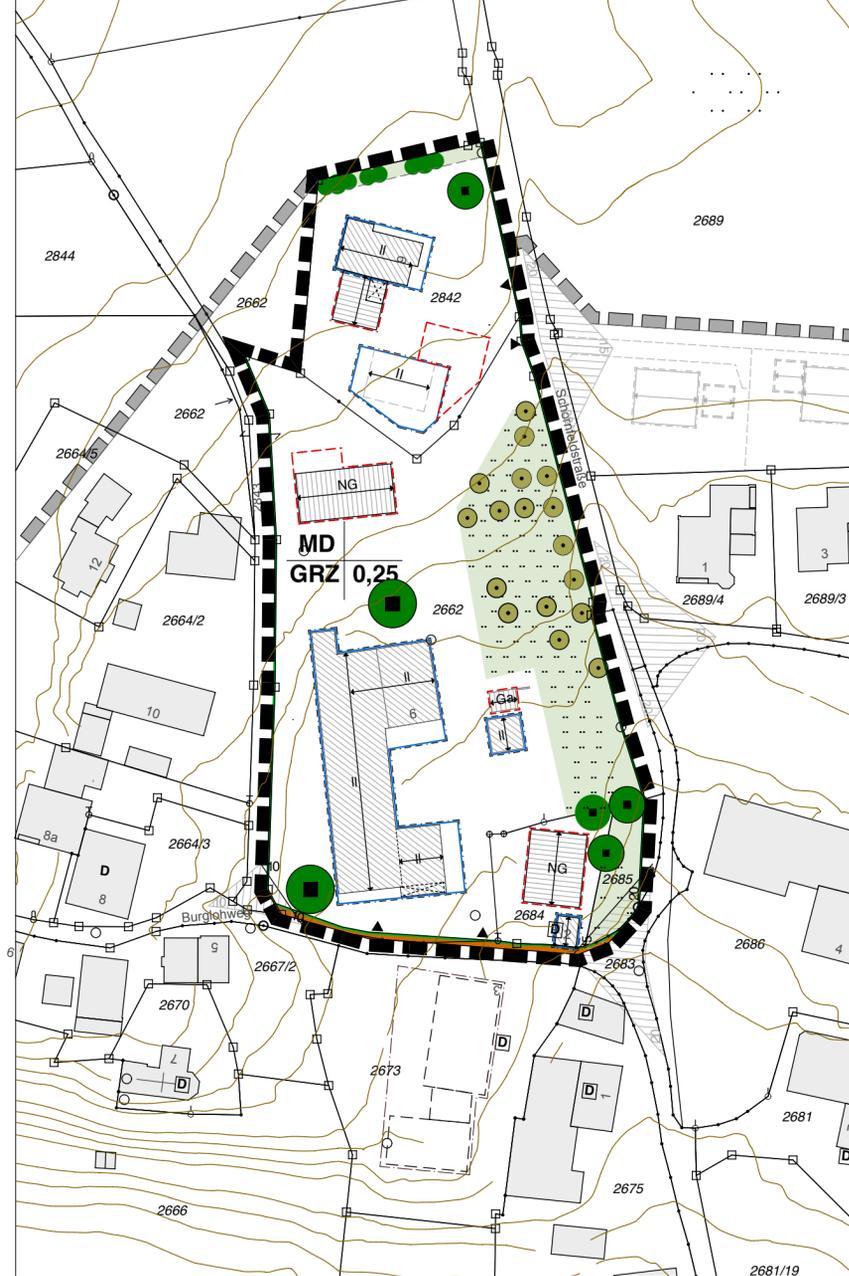


BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN



PLANFASSUNG 4. ÄNDERUNG



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

	Dorfgebiet gemäß §5 Bau NVO
	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,25
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: Erdgeschoß und Obergeschoß
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- bzw. Ausfahrt
	Private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild
	Zweckbestimmung Obstanger
	Obstbaum zu erhalten
	Grosskroniger Laubbaum zu erhalten
	Ortsrandeingrünung
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stell- plätze und Garagen
	Fläche für Nebengebäude
	Fläche für Garagen
	Geltungsbereich 4. Änderung
	Firstrichtung zwingend vorgeschrieben
	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind: Sichtdreieck mit Maßzahl (z.B. 20 m)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
--	--

PLANLICHE HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Flurnummer (z.B. 2842)
	Hausnummer (z.B. 9)
	vorgeschlagene Bebauung
	Höhenschichtlinien in 1m - Abständen
	Geltungsbereich B-Plan Sillersdorf
	Sichtdreieck mit Maßzahl (z.B. 20 m) außerhalb des Geltungsbereichs 4. Änderung

Hinweis: Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände möglich.

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 u. 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zufahrten, Stellplätzen, Garagen und Zuwegungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,5 überschritten werden.
- Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf durch Handwerksbetriebe, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Verkaufsfläche höchstens 20 % der Bruttogeschosfläche des jeweiligen Betriebes beträgt.
- Die unbauten Flächen um die errichteten Gebäude sind so anzufüllen, dass die Geländeoberfläche am Gebäude nicht tiefer als 15 cm unter dem Erdgeschoß-Rohfußboden zu liegen kommt. Die Auffüllung ist zu den Verkehrsflächen und zu dem an den Grundstücksgrenzen bestehenden Gelände hin gleichmäßig anzugleichen. Stützmauern sind nicht zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

- 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.
- 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 von weniger als 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob 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 das Grundwasser (TRENKW) bzw. in oberirdische Gewässer (TRENKG) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Zum Schutz vor Schäden durch flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen im Falle von Sturzfluten sind eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dabei ist auch das von außen dem Geltungsbereich zutreffende Wasser zu berücksichtigen. Eine hochwassersensitive Bauweise (z. B. wasserdichte Keller und Lichtschächte, Auftriebsicherungen bei unterirdischen Lagertanks) wird deshalb empfohlen. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind dabei auszuschließen. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu beachten.
- Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen. Bei Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass deren Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden. Durch Baumpflanzungen darf deren Unterhaltung und Erweiterung nicht behindert werden, dazu sind ausreichende Abstände einzuhalten.
- Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sillersdorf“, soweit sie nicht durch die oben stehenden Festsetzungen geändert wurden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 11.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2019 bis 11.11.2019 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2019 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2019 bis 11.11.2019 beteiligt.
- Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.02.2020 bis 06.03.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.01.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.02.2020 bis 06.03.2020 erneut beteiligt.
- Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 17.03.2020 die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.01.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Saaldorf, den
Bernhard Kern, Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Saaldorf, den
Bernhard Kern, Erster Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans wurde am 20. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Saaldorf, den
Bernhard Kern, Erster Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

GEMARKUNG SAALDORF



4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "SILLERSDORF"

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

nach § 13a BauGB für das Gebiet westlich der Schornfeldstraße und nördlich des Burglohwegs

PLANVERFASSER

ARCHITEKTURBÜRO RIEDL

TEISENBERGSTR. 22 • 83416 SURHEIM
TEL 08654 66557 • architektur.riedl@t-online.de

PLANUNGSSTUFE

GENEHMIGUNGSPLANUNG

ZEICHNUNG

0411-200/E 2

DATUM

20.01.2020

MASSTAB

1 : 1 000

