

## **Gemeinde Saaldorf - Surheim**

### **02.Änderung des Bebauungsplanes „Loh“**

Die 02.Änderung des Bebauungsplanes „Loh“ ersetzt die Satzung vom 19.01.1995 im räumlichen Geltungsbereich der Gemeinde Saaldorf-Surheim und die 01. Änderung des Bebauungsplanes „Loh“. Der bisherige Bebauungsplan „Loh“ (Ausgleichsfläche) für den Bereich der Stadt Laufen bleibt bestehen.

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:**

### **A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

#### **§ 1 Bebauungsplan**

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.05.2018 sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen bilden den Bebauungsplan als Satzung. Der Änderungsbereich wird in die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 aufgeteilt.

#### **§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

1. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Anlagen zur Herstellung
  - von Formstücken, unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren auf Maschinen und Schalen sowie
  - von Betonfertigteilen, unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Schalen, Bewehren, Betonieren, Härten und Schütteln der Schaltische in horizontaler Richtunginkl. der hierfür erforderlichen Nebenanlagen zulässig.
2. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes sind im Sondergebiets SO 3 (Fl. Nr. 714 und 714/1) bis zu 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Darüber hinaus sind Anlagen für die Verwaltung samt Sozialräume samt Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze für die in den Sondergebieten 1 und 2 des Bebauungsplanes „Loh“ zugelassenen Anlagen zulässig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen GRZ-Werte, Geschoszzahlen und Wandhöhen bestimmt. Sämtliche Werte gelten als Höchstgrenzen. Für die Berechnung der Höhe der Außenwand gilt das Maß vom Erdgeschossfußboden der Halle bzw. Kellerrohdecke vom Büro bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 (BayBO). Für die Tiefe der Abstandsfläche gelten die Bestimmungen des Gewerbe- und Industriegebietes mit 0,25H, mindestens 3 m.

3. Ausnahmsweise kann in SO 2 für die Aufzugsüberfahrt der Härtekammer auf einer Grundfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> die Wandhöhe bis zu 15,00 m betragen.
4. Eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe ist für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig. Dabei ist eine max. Wandhöhe von 13 m einzuhalten.

### **§ 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

1. Im gesamten Planungsgebiet gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
2. Außerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen und Flächen für Nebenanlagen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen unzulässig.
3. Innerhalb der im Plan festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung zulässig.

### **§ 4 Bauliche Gestaltung**

1. An den Außenwänden sind stark strukturierte Putze sowie glänzende Verkleidungen unzulässig.
2. Erker und Eckvorbauten sind unzulässig.
3. Als Dachform sind in SO 1 und SO 2 bei den gewerblich genutzten Gebäuden lediglich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15°, zulässig.
4. Als Dachform ist im SO 3 ein zu Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit einer Neigung von max. 15 Grad zulässig. Bei einem geneigten Dach hat der First über die Längsseite des Gebäudes zu verlaufen.
5. Die in SO 2 geplanten Silos sind mit der Mischanlage unter ein gemeinsames Dach zu integrieren.
6. Für die Belichtung über das Dach sind bei gewerblich genutzten Gebäuden lediglich Dachfirstbelichtungen und in der Dachebene liegende Dachflächenfenster zulässig.
7. Bei einem geneigten Dach hat der First über die Längsseite der Gebäude zu verlaufen.
8. Im Fallbereich von Bäumen des westlich angrenzenden Waldes (30 m Abstand) ist eine entsprechend verstärkte Bauausführung der Gebäude erforderlich.

## § 5 Stellplätze, Garagen und Grundstückszufahrten, Sichtdreiecke

1. Stellplätze sind lediglich innerhalb der hierfür im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Die Anzahl der Stellplätze für die gewerblichen Anlagen bemisst sich nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO. Für jede Wohneinheit sind zusätzlich 2 Stellplätze pro Wohnung bereit zu stellen.
2. Bei der Anrechnung auf die Grundfläche können die versiegelten Flächen - angelehnt an das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ – mit einem Faktor multipliziert werden, der unter Berücksichtigung des Grades der Wasserdurchlässigkeit und der Verdunstung für die einzelnen Versiegelungsarten wie folgt festgesetzt wird:
  1. Vollversiegelte Fläche 0,9  
z.B. Asphalt, Beton, Bitumen
  2. Stark versiegelte Flächen 0,6  
z.B. Platten, Verbundstein, Rasenfugenpflaster
  3. wenig versiegelte Flächen 0,3  
z.B. befestigte Kies- und Splittflächen, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster,
  4. Tiefgaragen mit einer mindestens 50cm dicken, begrünten 0,3  
Überdeckung (mind. 25cm Mutterboden + Sickerfähiges Material)
3. Garagen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Außer den im Plan festgesetzten sind keine weiteren Grundstückszu- und -ausfahrten zulässig. Die Zu- und Ausfahrten in SO 3 dürfen nicht für den LKW-Verkehr genutzt werden.
5. Im Bereich der im Plan festgesetzten Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrades um nicht mehr als 0,8 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen hiervon sind einzelnstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,0 m Höhe. Der Abstand muss so groß gewählt werden, dass keine sichtbehindernde Wirkung entsteht.

## § 6 Immissionsschutz

Auf jeder Teilfläche sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der Norm DIN 45691/1 weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00Uhr) noch nachts (22.00Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche 1 (SO 1, Fl.Nr. 716):

$L_{EK}$ , tags: 66 dB(A)

$L_{EK}$ , nachts: 46 dB(A)

Teilfläche 2 (SO 2, Fl.Nr. 715):

$L_{EK}$ , tags: 70 dB(A)

$L_{EK}$ , nachts: 52 dB(A)

Teilfläche 3 (SO 2, Fl.Nr. 600):  
L<sub>EK</sub>, tags: 66 dB(A)  
L<sub>EK</sub>, nachts: 52 dB(A)

Teilfläche 4 (SO 3, Fl.Nr. 714 und 714/1):  
L<sub>EK</sub>, tags: 65 dB(A)  
L<sub>EK</sub>, nachts: 46 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der Norm DIN 45691, Abschnitt 5.

Als maßgebliche Immissionsorte sind die im Folgenden aufgeführten Punkte heranzuziehen:

- Immissionsort IO 1: Wohnhaus Loh 2  
auf dem Grundstück Flur-Nr. 712/1 der Gemarkung Surheim
- Immissionsort IO 2: Wohnhaus Triebenbach 1  
auf dem Grundstück Flur-Nr. 296 der Gemarkung Triebenbach
- Immissionsort IO 3: Wohnhaus Triebenbach 15  
auf dem Grundstück Flur-Nr. 410 der Gemarkung Triebenbach
- Immissionsort IO 4: Loh 13  
auf dem Grundstück Flur-Nr. 599 der Gemarkung Surheim

Im Rahmen der Prüfung der Einzelbauvorhaben sind darüber hinaus die Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 zu beachten.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die dargestellten bzw. benannten Flächen abzüglich öffentlicher Verkehrsflächen sowie Grünflächen.

Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte sowie über die Begrenzung der Staubentwicklung ist im Rahmen eines gesonderten immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

Zum Schutz vor Verkehrsrgeräuschen der Kreisstraße BGL 2 müssen schutzbedürftige Räume, die zum Schlafen dienen (Schlaf- und Kinderzimmer) an die lärmabgewandten Gebäudefassaden angeordnet werden.

## **§ 7 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen – mit Ausnahme der Kiesausbeute – nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Eine weitere Ausnahme bilden Anlagen für den Lärmschutz, die auch in Form von Wällen zulässig sind.

## **§ 8 Grünordnung und Ökologie**

1. Im Bereich der im Plan festgesetzten „Flächen mit zu erhaltendem Baumbestand“ sind lediglich die zu einer fachgerechten, ordnungsgemäßen Pflege und Bewirtschaftung des Waldes erforderlichen Baumfällungen zulässig.

2. Auf den im Plan festgesetzten „zu begrünenden Flächen“ ist eine dichte Bepflanzung mit heimischen Baum- und Straucharten vorzunehmen, wobei der Vegetationsbestand einzubeziehen und bei der Wahl der Baumstandorte zu berücksichtigen ist. Die Verwendung von Fichten ist unzulässig.
3. Im Bereich der Sichtfelder (Sichtdreieck) darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten.
4. Auf wasserdurchlässigen Flächen dürfen keine grundwassergefährdenden Stoffe gelagert oder sonstige grundwassergefährdenden Nutzungen ausgeübt werden.

## **§ 9 Entwässerung**

1. Das Oberflächenwasser des öffentlichen Feld- und Waldweges, Flur Nr. 721 (westlicher Teil), muss im Bereich von SO 2 ordnungsgemäß entsorgt werden (z. B. durch Versickerung).
2. Alle Niederschlagswässer für Dach und Freiflächen müssen - soweit wie möglich - sachgerecht nach den geltenden Vorschriften auf dem eigenen Grundstück versickern oder als Brauchwasser genutzt werden.
3. 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. Dachflächenanteil mit diesen Materialien mit weniger als 50m<sup>2</sup> sowie Dachrinne und Fallrohre können vernachlässigt werden.
4. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.
5. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberirdische Gewässer (TENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten.
6. Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Durch den Bau von Versickerungsanlagen dürfen keine stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten (z.B. ausgeprägte Lehmschicht) durchstoßen werden. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung nicht tiefer als 5,00m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Mindestabstand von 1,00m zum Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände aufweisen. Sofern eine Ableitung der Niederschlagswässer in tiefere Schichten vorgesehen ist und oben genannte Kriterien nicht eingehalten werden können, ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

7. Geplante Bauprojekte unter der Geländeoberkante (Unterkellerungen, Tiefgaragen, ...) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z. B. durch Ausführung als wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte usw. Zu berücksichtigen sind hierbei auch sog. Sturzfluten ausgelöst durch Starkniederschläge.
8. Das anfallende Schmutzwasser von so1 und so3 sind über das Kanalnetz der Stadt Laufen zu entsorgen. Anfallendes Schmutzwasser aus Sozialräumen So2 ist über eine Kleinkläranlage zu entsorgen

## **§ 10 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.

## **§ 11 Bodendenkmäler**

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

## **§ 12 Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich auf dem Gemeindegebiet der Stadt Laufen behält der ursprüngliche Bebauungsplan seine Gültigkeit.

## **§ 13 Inkrafttreten**

Die Satzung wird mit Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

**B. HINWEIS DURCH TEXT**

Nutzung von Oberflächenwasser

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

Belange der Deutschen Bahn AG

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind Baueingabepläne auch der Deutschen Bahn AG – DB Immobilien – Region Süd – Kompetenzteam Baurecht vorzulegen.

Saaldorf-Surheim, den 08. August 2018

Gemeinde Saaldorf - Surheim

Bernhard Kern  
Erster Bürgermeister