

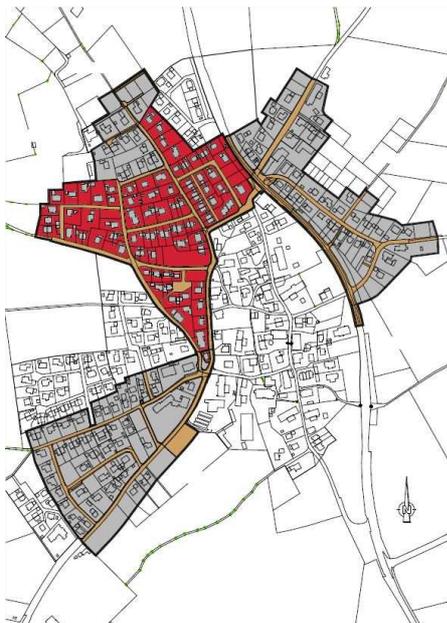
# GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



## Neuaufstellung des Bebauungsplanes ,Saaldorf II – 1 ‘ mit integriertem Grünordnungsplan

### SATZUNG

Stand: 13.09.2016



Auftraggeber:

Gemeinde Saaldorf-Surheim

Moosweg 2 - Saaldorf  
D-83416 Saaldorf-Surheim

Planung:

**Eva Weber** Dipl.-Ing.-FH – Architektin  
Architektur - und Stadtplanung | Energieberatung | Brandschutz  
Mühlwiesenweg 15                      Fon 08686 1333 Fax 08686 118  
D – 83367 Petting                        Email: weber.petting@t-online.de

 **PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**  
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie

Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de  
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

# Gemeinde Saaldorf-Surheim

## Neuaufstellung des Bebauungsplanes ‚Saaldorf II – 1‘ mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan, mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

### **Geltungsbereich**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches "Saaldorf" außer Kraft.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Saaldorf II - 1" gilt der vom Architekturbüro Eva Weber aus Petting und vom Landschaftsarchitekturbüro Wolfgang Schuardt aus Traunstein ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 13. September 2016, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan ‚Saaldorf II – 1‘ bildet.

### **Bestandsschutz (Hinweis)**

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Saaldorf II - 1“ nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen, sowie für Nutzungsänderungen und sonstige bauliche Änderungen.

## **Festsetzungen durch Text**

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

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die nach § 4 Abs.3. Punkt 4. und 5. der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nicht zugelassen.

Im "Mischgebiet" (MI) sind die nach § 6 Abs. 3. der BauNVO zulässige Nutzung "Tankstellen" und die nach § 6 Abs. 3. der BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Vergnügungsstätten" nicht zugelassen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung bei Neu- und Ersatzbauten**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung und den nachfolgenden Regelungen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 19 BauNVO ermittelt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4. BauNVO ist bis zu 50 % zulässig.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird nach § 20 BauNVO ermittelt. Die Geschößfläche ist nach dem Außenmaßen der Gebäude zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschößen als in Vollgeschößen werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschößflächenzahl angerechnet.

Für die Berechnung der Höhe der Außenwand gilt das Maß von OK Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die Berechnung der Wandhöhe bei den Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 BayBO.

Die Wandhöhe darf nicht mehr als das in der Nutzungsschablone jeweils festgesetzte Maß betragen. Bei aneinander gebauten Gebäuden im Bestand ist die vorhandene Wandhöhe zwingend, bei neu geplanten Doppelhäusern und Hausgruppen ist die maximale festgesetzte Wandhöhe zwingend

Garagen dürfen nur eingeschossig errichtet werden. Ein Kniestock über dem ersten Geschöß ist nur als Fußpfette mit einer maximalen Höhe von 0,40 m - gemessen von der Oberkante Rohdecke des ersten Geschößes - zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass bebaute Grundstücke nur so geteilt werden dürfen, dass für alle entstehenden Teilflächen das vor der Teilung zulässige Maß der Nutzung des anrechenbaren Gesamtgrundstücks nicht überschritten wird und die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden. Sollte durch die Teilung eines Grundstückes ein "Inselgrundstück" entstehen, d.h. ein Grundstück ohne direkten Zugang zu einer öffentlichen Straße, so muss eine entsprechendes Geh- und Fahrrecht vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden.

## **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

3.1 Untergeordnete Nebenanlagen bis zu insgesamt 12 qm Grundfläche (z.B. Gartenhäuser) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen nicht als Massivbau errichtet werden. Die Wandhöhe darf max. 2,50 m betragen und die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten. Zulässig sind geneigte Dachflächen mit Neigungen wie bei den Garagen. Je Bauparzelle ist nur eine Nebenanlage zulässig. Die Gestaltung muss den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen.

3.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

3.3 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs.5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

#### 4. Sichtdreiecke

Die eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80 m (gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmittle) 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 Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Wesentlichen durch Festsetzungen der Wandhöhe und der Bezugshöhe bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist **OK festgesetztes Gelände** - gemäß den im Planteil eingetragenen Höhenschichtenlinien.

OK Rohfußboden von Haupt- und Nebengebäuden darf max. 35 cm – gemessen jeweils talseitig in der Gebäudemittle – über dem festgesetzten Gelände liegen.

Das fertige Gelände ist talseitig zugleich bis auf 20 cm unter OK fertigen Fußboden heranzuführen. Freiliegende hangparallele Halbgeschosse über die gesamte Wandlänge mit Fenstern, deren Brüstung außen zugleich OK fertiges Gelände darstellt, sind ausnahmsweise zulässig in Verbindung mit aufgeständerten vorgelagerten Terrassen oder Balkonen in Holz oder Stahlkonstruktion.

Geländemodellierungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind in Stufen von max. 50 cm Höhe bei einer Breite von mind. 90 cm zulässig, sowie als Böschungen bis zu einer Neigung von max. 30°. Stützmauern mit einer max. Höhe von 50 cm, soweit erforderlich, sind als Natursteintrockenmauer auszuführen und zu begrünen. Anderweitige Konstruktionen können ausnahmsweise zugelassen werden. Treppen im Hang sind dem natürlichen Gelände Verlauf anzupassen. An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände entsprechend der im Planteil eingetragenen Höhenschichtenlinien zu belassen.

#### 6. Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Mindestens ein Viertel der erforderlichen Stellplätze sind oberirdisch nachzuweisen.

Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigem Material zu errichten (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).

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

- |  |     |
|--|-----|
| a) Vollständig versiegelte Flächen,<br>z.B. Asphalt, Beton, Bitumen  | 0,9 |
| b) Stark versiegelte Flächen, z.B. Pflaster,<br>Platten, Verbundsteine, Rasenfugenpflaster   | 0,6 |
| c) Wenig versiegelte Flächen, z.B. befestigte Kies-<br>und Splittflächen, Schotter, Schotterrasen,<br>Rasengittersteine, Porenpflaster, Gründächer | 0,3 |
| d) Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm dicken, begrünten<br>Überdeckung (mind. 25 cm Mutterboden + sickerfähiges Material)                      | 0,3 |

Von diesen Faktoren kann ausnahmsweise auf Antrag bei der Gemeinde abgewichen werden, wenn ein Nachweis für den Versiegelungsgrad des gewählten Belages vom Hersteller und vom ausführenden Unternehmen vorgelegt wird.

Vor Garageneinfahrten ist mind. ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten. Tore in den Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen müssen einen Abstand zur Straßengrenze von mind. 5,00 m einhalten. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen.

Garagen und Nebenanlagen, die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften an der Grundstücksgrenze errichtet werden können, müssen abweichend zu den bauordnungsrechtlichen Vorschriften einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten, wobei der Dachüberstand hier mit max. 50 cm festgesetzt wird.

Besteht jedoch das Einvernehmen beider Nachbarn für ein profilgleiches Gebäude auf jeder Seite der Grundstücksgrenze, so kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass direkt an diese Grenze gebaut wird.

## **7. Gebäudeform, Außenfassade und Dachgestaltung**

Als Gebäudegrundrissform ist für die Hauptgebäude ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/5 länger als die Breitseite ist, wobei der First jeweils parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Garagen dürfen direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.

Bei Grundstücken an öffentlichen Straßen muss die Bebauung mit mindestens einer Außenwand parallel zur Haupteinfahrtsstraße angeordnet werden.

Als Dachform ist für die Hauptgebäude ein Satteldach und einer Dachneigung von 21° – 30° vorzusehen. Bei Garagen und Nebengebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 5° und höchstens 30° zulässig. Aneinander gebaute Gebäude sind profilgleich mit einheitlicher Neigung und Eindeckung auszuführen. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

Alle geneigten Dachflächen der Hauptgebäude (neu) sind mit Ziegel- oder Betondachplatten in rotem, rotbraunem, grauem oder ockerfarbenem Farbton in nicht hochglänzender Ausführung einzudecken. Bei Garagen und Nebengebäuden werden zusätzlich Eindeckungen aus Stehfalzblech oder begrünte Dachflächen zugelassen.

Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz, Holzzementplatten oder in Kombination von Holz mit Putzflächen zulässig. Der Außenputz der Gebäude ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen.

Treppenhäuser, Kamine, Fassadengliederungen, Erker, Vordächer, Eingangsüberdachungen usw. sowie Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten sind.

Wintergärten können in der Tiefe um 2,00 m und in der Länge um 5,00 m aus der Hauptfassade hervortreten, wenn sie südseitig am Haus angebaut werden. Wintergärten dürften nur eingeschossig errichtet werden.

Andere Gebäude- und Dachformen, Dachneigungen, sowie Fassadenmaterialien andere können ausnahmsweise zugelassen werden.

## **8. Dachaufbauten**

### **8.1 Gauben**

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 29° zulässig.

Für Gauben werden einfach kubische Formen festgesetzt: stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Dreiecksgauben (Spitzgauben), Flachdachgauben und Schleppegauben.

Um ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu sichern, ist die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gauben auf 2,00 m beschränkt. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,25 m, der Abstand zu den Außenwänden mindestens 3,00 m betragen, um ein optisches 'Aufreißen' der Dachfläche zu verhindern. Die Länge des Gaubendaches 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.

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 Dachgauben Form zulässig.

### **8.2 Quergiebel**

Quergiebel müssen dem Hauptgebäude eindeutig untergeordnet sein. Sie sind aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen von bis zu 0,50 m aus der Mitte ist zulässig. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches. Die Breite des

Quergiebel an der Traufe gemessen darf  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Quergiebel muss mind. 0,50 m niedriger liegen als die des Hauptdaches.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf der Quergiebel auch als Standgiebel in aufgesetzter Bauweise ausgebildet werden (d.h. der Standgiebel muss nicht aus der Traufe entwickelt sein). Pro Gebäude ist nur ein Quer- oder Standgiebel zulässig.

### **8.3 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind als ruhige, geschlossene Rechteckflächen zu situieren. Ausklinkungen und Aussparungen um bestehende Bauteile, z.B. Kamine oder Dachflächenfenster, sowie Abtreppungen an Graten und Kehlen sind zu vermeiden. Das Aufständern von Photovoltaik- und Solaranlagen ist nicht zulässig.

## **9. Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m ab Straßenoberkante zulässig. Ist kein Gehweg entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, sind Zäune mind. 0,50 m von der Straßengrenze zurückzusetzen.

Die Einfriedung ist als regionaltypischer Holzzaun mit senkrechter Lattung oder geschälten Halbhölzern herzustellen. Zwischen den einzelnen Grundstücken sind hinterpflanzte, einfache Maschendrahtzäune mit Stahlsäulen erlaubt. Die Errichtung von Sockeln bzw. Mauern ist unzulässig. Zäune sind mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen. Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen, z.B. Thujen, freistehend oder hinterpflanzt, sind nicht zulässig.

Im Bereich von Freisitzen, bei Grenzgaragen oder zur nachbarlichen Abschirmung bei Doppelhäusern können auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze einvernehmlich Sichtschutzmauern oder Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m errichtet werden.

## **10. Niederschlagswasser**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist - soweit als möglich - sachgerecht nach den geltenden Vorschriften auf den Grundstücken selbst zu versickern.

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  $< 50\text{m}^2$  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 (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

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

Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück technisch nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

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.

## **11. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mind. 2,0 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mind. 5,0 m hinter der Außenseite der straßenseitigen Fassadenfront anzubringen. Bei mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen

## **12. Lärmschutz**

Gilt für Neuplanung, bei Gebäudesanierung, bei Um- und Ausbauten von Wohngebäuden.

Entsprechend dem schalltechnischen Gutachten, Bericht Nr. 070-4839-02/2 des Ingenieurbüros Möhler + Partner vom 4. Juli 2016, das Bestandteil dieser Satzung ist, sind folgende Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der BImSchG zu treffen.

### **12.1 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm**

Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen entlang der Kreisstraße BGL 3 sind im Falle eines Um- und Erweiterungsbaus der bestehenden Gebäude oder eines Neubaus nach der Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (Westseite) hin zu orientieren. Falls dies in begründeten Fällen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume an den zu o.g. Straße gewandten Hausseiten durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.

Die Anforderungen an die Außenbauteile führen im vorliegenden Fall nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau November 1989) zu einem resultierenden Schalldämm-Maß von  $R_{w, res} = 40$  dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen (entspricht Lärmpegelbereich IV). Darüber hinaus sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile berücksichtigt werden.

## 12.2 Maßnahmen zum Schutz von Anlagenlärm

An der Südwestseite des Wohn- und Geschäftsgebäudes (Pfarrer-Rehrl-Straße 6) und der Südseite des Wohngebäudes (Schwellenstraße 5) sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen bei Um- und Erweiterungsbauten nicht zulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau November 1989) nicht schutzbedürftige Vorräume (Schallschutzerker, Prallscheiben o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Anlagenlärm des südlich angrenzenden Parkplatzes von 60/45 dB(A) tags/nachts (einschließlich der Berücksichtigung des sog. Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm) nicht überschritten wird.

## 13. Grünordnung

Im Falle der Errichtung neuer Hauptgebäude auf den einzelnen Grundstücken sind zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes Gehölzpflanzungen durchzuführen. Hierzu ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind die durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorte zu berücksichtigen. Falls erforderlich können die planlich festgesetzten Baumstandorte in ihrer Lage bis zum nächstmöglichen Standort verändert werden. Auf dem Grundstück erhaltener Baumbestand kann angerechnet werden. Die planlich dargestellte Ortsrandeingrünung ist herzustellen.

Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt:

Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, m.B., StU 18-20

Kleinkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, m.B., StU 14-16

Obstbaum: Hochstamm, Hochstamm, 3xv, m.B., StU 12-14

Heister: v.Heister, 125-150

Sträucher: v.Str., 5 Triebe, 100-150

Es sind standortheimische Bäume, sowie widerstandsfähige, regionaltypische Obstsorten zu verwenden (Vorschlagsliste siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Die Pflanzmaßnahmen sind auszuführen, sobald eine Baumaßnahme erfolgt, spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme oder Bezugsfertigkeit.

Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität.

Der Abstand vom Stammfuß zu Ver- und Entsorgungsleitungen soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden usw.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

#### **14. Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt nach folgender Regelung:

Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Den Anforderungen aus dem Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros Schuardt vom 13.09.2016, der Bestandteil dieser Satzung ist, ist Rechnung zu tragen.

#### **15. Bodenverunreinigungen**

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.

### **Hinweise durch Text**

#### **Schnurgerüstabnahme**

Die Höhenfestsetzung erfolgt im Rahmen einer Schnurgerüstabnahme durch die Gemeinde Saaldorf-Surheim.

#### **Außenanlagenplan mit GRZ-Nachweis**

Mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, anhand dessen die Einhaltung der maximalen Grundflächenzahl nachgewiesen wird und aus dem die Lage und Ausführung von Zufahrten, Stellplätzen, sowie geplanter Pflanzmaßnahmen abzulesen sind.

#### **Landwirtschaft**

Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, 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.

**Bodendenkmäler**

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

**Versorgungsleitungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unterirdische Leitungen verschiedener Versorgungsträger (Telekom, Bayernwerk AG usw.). Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

**Ungenehmigte Planungen**

Ungenehmigte Planungen und Gebäude erlangen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht automatisch eine nachträgliche Genehmigung, auch nicht, wenn sie zwischenzeitlich vom Vermessungsamt eingemessen wurden

**Baumbestand**

Der innerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Baumbestand ist möglichst zu erhalten.

Saaldorf-Surheim, den 13.09.2016

Gemeinde Saaldorf-Surheim

.....

Erster Bürgermeister    Bernhard Kern