

Bebauungsplan „Spitzauer-Wiese“ in Surheim, Gemeinde Saaldorf-Surheim

S a t z u n g

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 als Satzung.

Festsetzungen durch Text

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Spitzauer-Wiese" in Surheim gilt der vom Architekturbüro Armin Riedl aus Surheim ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 21.01.2015, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Spitzauer-Wiese“ in Surheim bildet. Mit diesem Bebauungsplan wird der bisher für den Geltungsbereich gültige Bebauungsplan „Laufener Straße“ in Surheim aufgehoben.

1. Art der baulichen Nutzung

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen. Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit erlaubt.

Für das festgesetzte Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ ist Wohnnutzung nur als betreutes Wohnen in altengerechter und größtenteils barrierefreier Bauweise für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf, z.B. ältere Menschen, deren Mobilität eingeschränkt ist, zulässig. Diese Wohnungen werden als privater eigenständiger Haushalt geführt.

Als betreutes Wohnen werden Wohnformen verstanden, in denen Menschen eine Betreuung durch Beratung, Hilfe und Dienstleistungen erhalten. Zielsetzung des betreuten Wohnens ist es, den Menschen mit Hilfebedarf eine weitestgehend selbstbestimmte und eigenverantwortliche Lebensführung zu ermöglichen

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung und den nachfolgenden Regelungen festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist bis zu 50 % zulässig.

Bei Gebäuden mit Kniestock "I+K" muss die Höhe der seitlichen Außenwand mindestens 5,10 m und maximal 5,60 m betragen, wobei die Kniestockhöhe (gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette – siehe Anlage 1 -) höchstens 2,10 m betragen darf. Die seitliche Wandhöhe des Gebäudes "E+1" muss mind. 5,60 m und darf maximal 6,70 m betragen, wobei ein Kniestock über dem 2. Vollgeschoss nur als Fußpfette mit einer maximalen Höhe von 0,40 m - gemessen von der Oberkante Rohdecke 2. Vollgeschoss- zulässig ist. Die seitliche Wandhöhe des Gebäudes „E+2“ muss mind. 5,60 m und darf max. 9 m betragen, wobei ein Kniestock über dem 3. Vollgeschoss nicht zulässig ist. Garagen dürfen nur eingeschobig errichtet werden. Ein Kniestock über dem ersten Geschoß ist nur als Fußpfette mit einer maximalen Höhe von 0,40 m - gemessen von der Oberkante Rohdecke des ersten Geschoßes - zulässig.

Für die Berechnung der Höhe der Außenwand gilt das Maß vom Erdgeschoßfußboden (Kellerrohdecke) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die Berechnung der Wandhöhe bei den Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 BayBO.

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit erlaubt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- a) Bauteile wie Treppenhäuser, Kamine, Fassadengliederungen, Erker, Vordächer, Eingangsüberdachungen usw. sowie Balkone werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m auch außerhalb der in Ziff. 7. a Satz 2 festgesetzten Grundfläche zugelassen, 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 nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten. Zulässig sind geneigte Dachflächen mit 10 – 27 Grad Dachneigung. Bei Einhaltung der Vorgaben nach Art. 6 Abs. 9 BayBO ist eine Errichtung als Grenzbebauung zulässig. Je Bauparzelle ist nur eine Nebenanlage zulässig. Die Gestaltung muss den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen.

4. Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

Im Bereich der Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen sind hiervon einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

5. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Höhenfestsetzung der einzelnen Gebäude hat entsprechend den als Anlage beigefügten Höhenschnitten zu erfolgen. Ist keine Vorgabe aufgrund eines Höhenschnittes vorhanden darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (fertiger Fussboden) der Hauptgebäude höchstens 0,35 m über der Achse der dazugehörigen Erschließungsstraße zu liegen kommen. Die Höhenfestsetzung erfolgt im Rahmen einer Schnurgerüstabnahme durch die Gemeinde Saaldorf-Surheim.

6. Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für das Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ wird der Nachweis von mind. 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück festgesetzt.

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

Vor Garageneinfahrten ist mind. ein Stauraum von 5 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.

Bei den Bauparzellen Nrn. 1 a und 2 sind die Garagen als Grenzbebauung auszuführen.

7. Gebäudeform, Dachgestaltung, Aussenfassade und Dachgestaltung

- a) Als Gebäudegrundrissform ist 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. Mindestens eine Außenwand des Gebäudes muss parallel zu einer Seite des Baufensters verlaufen.
Für die Hauptbaukörper wird bei Einzelhäusern eine max. Grundfläche von 125 qm und bei Doppelhaushälften von 100 qm vorgegeben. Überschreitungen entsprechend Ziff. 3. a sind zulässig. Für die Garagen und Carport ist eine maximale Grundfläche von 45 qm zulässig.
- b) Als Dachform ist für die Hauptgebäude ein Satteldach mit Dachüberstand und einer Dachneigung von 24 – 27 Grad vorzusehen. Bei Garagen und Nebengebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 5 Grad und höchstens 27 Grad zulässig. Aneinander gebaute Gebäude sind profilgleich mit einheitlicher Neigung und Eindeckung auszuführen und die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.
- c) Eindeckung: Alle geneigten Dachflächen sind mit Ziegel- oder Betondachplatten in rotem, rotbraunem oder grauem Farbton zu decken. Bei Garagen und Nebengebäuden werden zusätzlich Eindeckungen aus Stehfalzblech oder begrünte Dachflächen zugelassen.
- d) 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.

Die Buchstaben a) – c) gelten nur für den Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“. Für das Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ wird als Dachform ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von max. 15 Grad festgesetzt. Zulässig sind Dachterrassen. Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,30 festgesetzt.

8. Dachaufbauten

Dachaufbauten wie z.B. Gauben sind mit Ausnahme von Kaminen nicht zulässig. Zulässig sind Standgiebel (sog. Quergiebel). Die Quergiebel müssen dem Hauptgebäude eindeutig untergeordnet sein. Quergiebel 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 Grad größer sein als die des Hauptdaches. Die Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen darf 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 2-geschossigen 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 Stand- bzw. Quergiebel zulässig.

9. Einfriedungen

a) Zäune und ruhige, verputzte Mauern (nur straßenseitig) sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m ab Straßenoberkante zulässig. Die Sockel bei Zäunen dürfen nicht höher als 0,20 m sein. Die Zäune und Mauern sind mind. 0,50 m von der Straßengrenze zurückzusetzen. Thujen und Scheinzypressen sind keine heimischen Gewächse und deshalb als Heckenpflanzen nicht zulässig.

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.

10. Abwasserbeseitigung

Alle Niederschlagswässer von Dach- und Freiflächen müssen auf dem eigenen Grundstück versickern. 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 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Mindestabstand von 1 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 (Unterkellerungen oder Tiefgaragen) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z.B. durch wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte usw.

11. Telekommunikation und Stromversorgung

Leitungen der Telekommunikation und Stromversorgung sind unterirdisch zu verlegen.

12. Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr der Laufener Straße und dem Gewerbelärm des Einkaufsmarktes sind laut Umweltbericht des Ingenieurbüros Schmid, Teisendorf und der schalltechnischen Untersuchung des Büros Mühler + Partner, Augsburg in der Fassung vom 03.11.2014 geeignete Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Bei den gekennzeichneten Gebäuden (Schallschutzmaßnahmen zwingend vorgeschrieben) ist zu gewährleisten, dass die zulässigen Lärmwerte anhand von Maßnahmen entsprechend dem Gutachten des Büro Möhler + Partner vom 03.11.2014 eingehalten werden (z.B. grundrissorientierte Planung, passive Lärmschutzmaßnahmen wie Vorbauten vor Aufenthaltsräume in Form von Glaskonstruktionen, nicht offenbare Schallschutzfenster mit indirekter Belüftung).

13. Pflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 250 qm Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Abweichungen der durch die Planzeichnung vorgeschlagenen Standorte für Bäume ist möglich. Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.

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

14. 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

Textliche Hinweise

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom (Telefon) und der Bayernwerk AG (Strom). Die bestehenden Leitungen sind im Bestand zu erhalten und dürfen nicht beschädigt werden.

Saaldorf, den 19. März 2015

Gemeinde Saaldorf-Surheim

.....
Erster Bürgermeister
Bernhard Kern