

Vorhabenbezogene Neuaufstellung Bebauungsplan "Laufener Straße - Ost" in Surheim M 1:1000

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst.Nr. 95/1 sowie die öffentliche Verkehrsfläche Flst.Nr. 19, jeweils Gemarkung Surheim.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet "WA" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen hinsichtlich - GRZ(1) (§ 19 Abs. 1 BauNVO) - GRZ(2) (§ 19 Abs. 1 u. Abs. 4 BauNVO) - Zahl der Vollgeschosse - Gebäudehöhe u. Höhe fertiger Fußboden EG sind in der Matrix in der Planzeichnung festgesetzt.

4. Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im westlichen Gebäude (Bauraum 1, Mehrfamilienhaus) dürfen max. 8 Wohnungen entstehen. Im östlichen Gebäude (Bauraum 2, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) sind max. 2 Wohnungen zulässig.

5. Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Zur Sicherung der zugrunde liegenden städtebaulichen Ziele wird folgende Festsetzung getroffen:

a) Mit der Errichtung des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Bauraum 2) darf nicht vor dem Beginn der Baumaßnahmen für das Mehrfamilienhaus (Bauraum 1) begonnen werden.

b) Mit dem Innenausbau des Gebäudes (Bauraum 2) darf erst begonnen werden, wenn das Gebäude (Bauraum 1) im Rohbau errichtet und die Arbeiten an der Gebäudehülle (Fenster, Außenputz bzw. Fassadenbekleidung) abgeschlossen sind.

6. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für den Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Planbereich sind die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten. Abweichende Festsetzungen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden nicht getroffen.

Unbebaute Flächen um die errichteten Gebäude sind so anzulegen, dass die Geländeoberfläche am Gebäude nicht tiefer als 30 cm unter dem Erdgeschoß-Fertigfußboden zu liegen kommt.

3. Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder dafür festgesetzten Flächen zulässig. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für alle anderen Nutzungen ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage zur GaStellV zu ermitteln. Ergibt sich bei der Berechnung des Stellplatz-Bedarfes eine Bruchzahl, ist in allen Fällen nach oben aufzurunden. Offene, nicht unterbaute Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material zu errichten (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge). Für Garagenzufahrten ist auch Verbundpflaster zulässig.

4. Gebäudeform

Als Gebäudegrundrissform für die Hauptgebäude 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. Balkone dürfen maximal mit einer Tiefe von 2,0m vor die äußerste Fassadenbegrenzung treten.

5. Dachform, Dachneigung

Als Dachform für die Hauptgebäude ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 16° und höchstens 32° vorzusehen. Abweichend davon dürfen erdgeschossige An-/Zwischenbauten mit Flachdach ausgebildet werden. Bei Garagen, der Einhausung der Tiefgaragenabfahrt und Nebengebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung von 2° und höchstens 32° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Anbauten am Hauptgebäude (z.B. Erker, Hauseingangsüberdachungen).

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

Fassadenverkleidungen sind in Holz oder Holzzementplatten zulässig. Der Außenputz der Gebäude ist ohne stark reflektierende Zuschlagsstoffe (z.B. Glas oder Siliciumcarbid) in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen.

<u>Dachgauben</u> Dachgauben sind auf Dächern mit einer Neigung von mind. 29° zulässig. Gauben sind als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitzgauben, Flachdachgauben und Schleppgauben zulässig. Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gauben ist auf 2,00 m beschränkt. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,25 m, zu den Außenwänden mindestens 3,00 m betragen. Die Gaubenlänge in Trauf-First-Richtung darf maximal 1/5 der Länge des Hauptdaches betragen. Der höchste Punkt der Gaube muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Dachgauben eines Gebäudes sind in gleicher Höhe anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig.

Quergiebel sind zulässig mit einer Breite von weniger als 1/3 der Gebäudelänge und einer Tiefe von weniger als 2,00 m, gemessen ab Gebäudeaußenwand. Sie sind aus der Traufe zu entwickeln, jedoch mit einem Abstand von mind. 5 m zur nächstgelegenen Giebelwand. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches, wobei seine Firsthöhe mind. 0,50 m niedriger liegen muss als die des Hauptdaches. Pro Gebäude ist nur ein Quergiebel zulässig.

Solaranlagen ist nicht zulässig.

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

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Gelände erlaubt. Sie müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen. Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus Rohrmatten, Stacheldraht oder Kunststoff. Maschendrahtzäune dürfen nur verwendet werden,

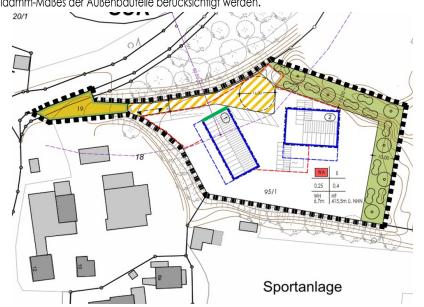
9. Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen haben unterirdisch zu erfolgen.

10. Immissionen & Lärmschutz

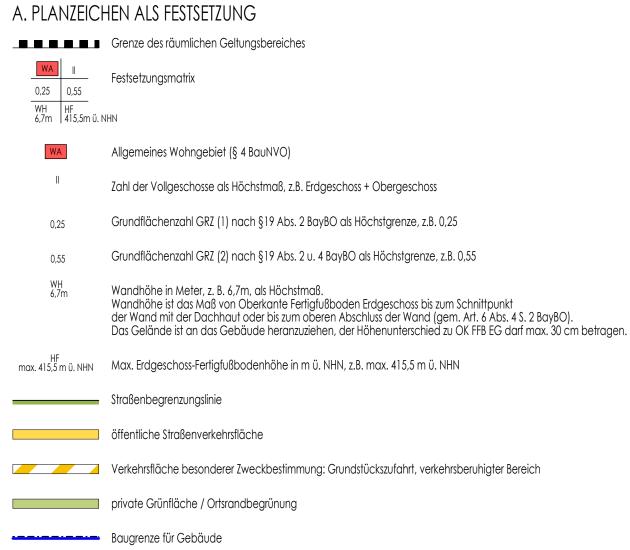
Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler + Partner, Ingenieure AG, Augsburg, vom 16.11.2020,

10.1 Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassade entlang der Straße

"An der Sur" sind zur verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren. Falls dies aus nachvollziehbaren Gründen 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 gemäß DIN 4109 zu einem resultierenden Schalldämm-Maß von bis zu R'w,res = 33 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen (entspricht Lärmpegelbereich III). 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.



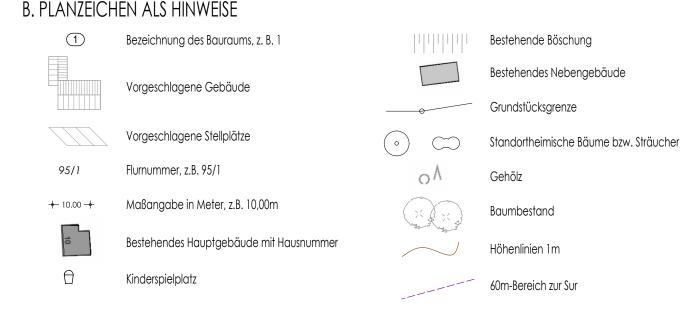
Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, 9, 10, 12 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.



----- Baugrenze für Terrassen, Balkone und Eingangsüberdachungen

Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

Fassade mit Schallschutzanforderungen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb

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 m² Grundstücksfläche sind an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (Hochstamm) sowie 5 Sträucher zu pflanzen.

Eingrünung des Planbereiches

Der Planbereich ist entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung in einer Breite von 10 m mit einer mind. 3-reihigen Bepflanzung einzupflanzen. Es sind dazu einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden.

<u>Außenanlagen</u>

Mit dem Bauantrag ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, anhand dessen die Einhaltung der maximalen Grundflächenzahl nachgewiesen wird und aus dem die Lage und Ausführung der Zufahrten und Stellplätze sowie die geplanten Pflanzmaßnahmen abzulesen sind.

§ 3 Hinweise

Wasserrechtliche Anlagengenehmigung gem. Art. 20 Abs.1 BayWG

Der Planbereich liegt teilweise innerhalb des 60 m-Bereiches zur Sur gem. Art. 20 Abs. 1 BayWG. Für bauliche Maßnahmen ist deshalb eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung erforderlich.

Niederschlagswasser, Oberflächenwasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. 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 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.

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. Dachflächenanteile mit diesen Materialien mit weniger als 50 m² 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 gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. 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 ein gehalten werden können, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Bodendenkmäler, die bei der Bauausführung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land unverzüglich anzuzeigen.

Sollten im gesamten Geltungsbereich während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä.

hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, 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.

Nutzung von Oberflächenwasser

Sollte anfallendes Oberflächenwasser im größeren Maße für den Eigengebrauch genutzt werden (WC-Spülung, Waschmaschine usw.), ist der örtliche Wasserversorger und der Träger der Abwasserbeseitigung darüber in Kenntnis zu setzen.

Der Bebauungsplan tritt nach der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan "Laufener Straße" in Surheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Laufener Straße Ost" (Planzeichnung und Satzungsfestsetzungen) außer Kraft.

VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat Saaldorf-Surheim hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde durch Bekanntmachung vomortsüblich bekannt gemacht.

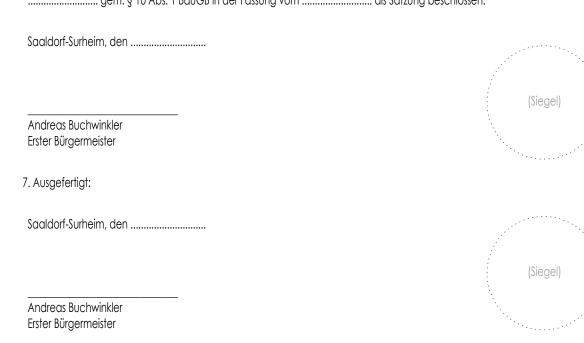
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomwurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, Alt. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde durch Bekanntmachung vom ortsüblich bekannt gemacht.

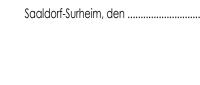
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3, Alt. 2 BauGB gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, in der Zeit vom bis Stellung zu nehmen.

5. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vomgem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zu den

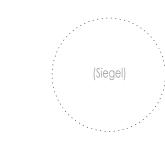
6. Der Gemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Durchführungsvertrag in seiner Sitzung am gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.



8. Der Satzungsbeschluss wurde durch Bekanntmachung vom gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Andreas Buchwinkler Erster Bürgermeister





Gemeinde Saaldorf-Surheim Landkreis Berchtesgadener Land

VORHABENBEZOGENE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LAUFENER STRASSE OST" IN SURHEIM

für die Flurnummern 95/1 u. 19, Gemarkung: Surheim

M 1:1000

Planfertiger

magg architekten Flori Magg, Architekt + Stadtplaner Nikolaus Magg, Architekt Stephanie Magg, Architektin Laufener Straße 55 83395 Freilassina info@maggarchitekten.de www.maggarchitekten.de Tel +49 (0)8654 63604 Fax +49 (0)8654 65529

Aufgestellt:	07.04.2020
Geändert:	22.06.2020
Zuletzt geändert:	16.11.2020