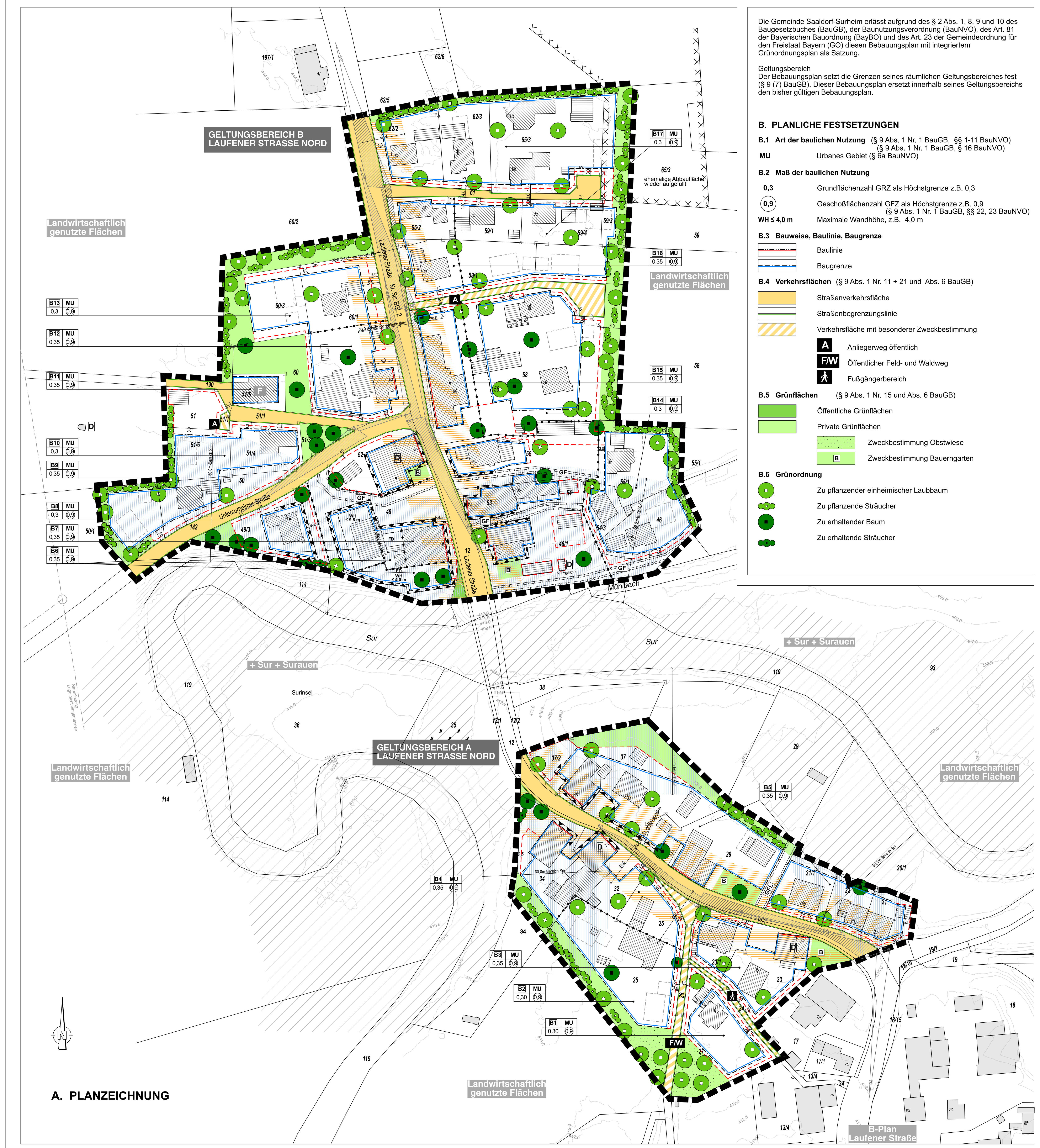

A. PLANZEICHNUNG

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) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Geltungsbereich
Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan.

B. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

B.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

B.2 Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze z.B. 0,3

0,9 Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstgrenze z.B. 0,9 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

WH ≤ 4,0 m Maximale Wandhöhe, z.B. 4,0 m

B.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baulinie

Baugrenze

B.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 + 21 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

A Anliegerweg öffentlich

F/W Öffentlicher Feld- und Waldweg

Fußgängerbereich

B.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Zweckbestimmung Obstwiese

B Zweckbestimmung Bauerngarten

B.6 Grünordnung

Zu pflanzender einheimischer Laubbaum

Zu pflanzende Sträucher

Zu erhaltender Baum

Zu erhaltende Sträucher

B.7 Sonstige Festetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Schutz vor Verkehrslärm, Maßnahmen gemäß D.11

Schutz vor Anlagenlärm, Maßnahmen gemäß D.11

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Sichtdreieck mit Schenkellänge in Meter, z.B. 70 m

SD Satteldach zwingend vorgeschrieben

FD Flachdach zulässig

4,0 Festgesetztes Maß in Metern, z.B. 4,0 m

B.8 Nachrichtliche Übernahme

D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Art. 6, 7 BayDSchG)

60,0m-Bereich von der Uferlinie der Sur, innerhalb dem für Anlagen eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist (Art. 20 BayWG)

C. PLANLICHE HINWEISE

Bestehende Wohngebäude

Bestehende sonstige Gebäude

Vorgeschlagene Bebauung

Bestehende Grundstücksgrenze

51 Flurnummer, z.B. 51

7 Hausnummer, z.B. 7

F Feuerwehr

Ehemalige Abbaufläche, wieder aufgefüllt

GF Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

B1 Baufeld mit durchgehender Nummerierung, z.B. B1

Aufteilung der Straßenverkehrsfläche

B-Plan Laufener Str. An das Plangebiet angrenzende Gebiete, z.B. Bebauungsplan "Laufener Straße"

406,0 Höhenlinien in Meterschritten, z.B. 406,00 m ü. NN

70 Sichtdreieick mit Maßzahl (z.B. 70 m) außerhalb des Geltungsbereichs

Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete außerhalb des Geltungsbereichs

Nordpfeil

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

D. 1 Art der baulichen Nutzung

1. Das "Urbane Gebiet" (MU) entsprechend § 6a BauNVO dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

2. Laut § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsagglomerationen (Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe) nicht zugelassen.

D. 2 Maß der baulichen Nutzung

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

2. Grundflächenzahl (GRZ)

2.1. Geltungsbereich A (Bereich südlich der Sur) sowie Flur Nr. 55: Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) ist bis zu einer GRZ von 0,6 erlaubt.

2.2. Flur Nr. 49, 52, 51/5, 46/1, 53 und 54: Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen ist bis zu einer GRZ von 0,8 erlaubt.

3. Geschoßflächenzahl (GFZ)

3.1. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschoßflächenzahl angerechnet.

4. Höhen der baulichen Anlage

4.1. Für die Berechnung der Höhe der Außenwand (Wandhöhe WH) gilt das Maß vom Fertigfußboden des niedrigstliegenden Vollgeschosses (i.d.R Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

4.2. Bei Hauptbaukörpern darf die Oberkante des Fertigfußbodens des niedrigstliegenden Vollgeschosses höchstens 0,35 m über das gewachsene Gelände zu liegen kommen. Das Geländeniveau im Bereich des Haupteingangs ist dafür maßgebend.
Als maximale Wandhöhe bei Hauptbaukörpern werden 6,80 m festgelegt, sofern die Planzeichnung keine andere Regelung vorgibt.
Abweichend davon gilt auf Baufeld B4, B6, B7, B8, B10, B12, B15, B17, B20, B21 und B24:
Bei Wänden auf einer Baulinie muss die mittlere Wandhöhe mindestens 5,00 m betragen.

4.3. Bei Garagen und Gebäuden für Nebenanlagen darf die Oberkante des Fertigfußbodens des niedrigstliegenden Vollgeschosses höchstens 0,35 m über das gewachsene Gelände zu liegen kommen. Das Geländeniveau im Bereich des Hauptzugangs ist dafür maßgebend. Bei Gebäuden ohne Vollgeschoss ist ebenfalls das Geländeniveau im Bereich des Hauptzugangs maßgebend. Als maximale Wandhöhe bei Garagen und Gebäuden für Nebenanlagen werden 3,50 m festgelegt.

D. 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Es wird offene Bauweise festgesetzt. Bei einer Gesamtlänge über 36,00 m ist das Gebäude in optisch klar zu unterscheidende Baukörper mit einer maximalen Länge von 36,0 m zu gliedern.

2. Die Haustiefe darf 20,00 m nicht überschreiten.

D. 4 Abstandsflächen

1. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Außenwände auf Baulinien bis zu einer Wandhöhe von maximal 9,60 m gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 ff. BayBO. Deren Abstandsfläche erstreckt sich bis Straßenmitte.

D. 5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

1. Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Stellplätzen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80 m (gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte) freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

D. 6 Gelände

1. Die Höhenlage des natürlichen Geländes darf nicht verändert werden.

D. 7 Stellplätze und Garagen

1. 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.

2. Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigem Material zu errichten (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge). Für Garagenzufahrten ist auch Verbundpflaster zulässig.

3. Offene Stellplätze mit versickerungsfähigem Untergrund sind auch außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

4. Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mind. 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.

D. 8 Gebäudeform, Außenfassade und Dachgestaltung

1. Als Grundrissform für die Hauptbaukörper ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um ⅓ länger als die Breitseite ist, wobei der First parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.

2. Als Dachform für die Hauptbaukörper ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 17° und höchstens 32° vorzusehen.

3. Baufeld 6: Abweichend von D.8 Nr. 2 sind bei Hauptbaukörpern in den dargestellten, abgegrenzten Bereichen auch Flachdächer erlaubt.

4. Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten an Hauptbaukörpern ist als Dachform ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mind. 5° und höchstens 32° zulässig. Bei einer Grundfläche bis zu 30 m2 und einer Wandhöhe von maximal 3,00 m dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.

5. Alle geneigten Dachflächen der Hauptbaukörper sind mit Ziegel- oder Betondachplatten in rotem, rotbraunem, grauem oder ockerfarbenem Farbton in nicht hochglänzender Ausführung oder Energiepaneele einzudecken. Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten mit einer Dachneigungen bis 17° sind auch Eindeckungen aus Stehfalzblech in Grautönen oder Kupfer sowie begrünte Dachflächen zugelassen.

6. Fassadenverkleidungen sind in Putz, Schlackenstein-Sichtmauerwerk, Holz, Holzzementplatten oder in Kombination von Holz mit Putzflächen zulässig. Der Außenputz der Gebäude ist ohne stark reflektierende Zuschlagstoffe (z.B. Glas oder Siliciumcarbid) in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen.

D. 9 Dachaufbauten

1. Gauben

1.1. Dachgauben sind auf Dächern mit einer Neigung von 29° und mehr zulässig.

1.2. Gauben sind als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitzgauben, Flachdachgauben und Schleppgauben zulässig.

1.3. 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.

1.4. Die Gaubenlänge in Trauf-First-Richtung darf maximal ⅔ der Länge des Hauptdaches betragen. Der höchste Punkt der Gaube muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

1.5. 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 Gaubenform zulässig.

2. Quergiebel

2.1. Quergiebel sind zulässig mit einer Breite von weniger als ⅓ der Gebäudelänge und einer Tiefe von weniger als 2,00 m, gemessen ab Gebäudeaußenwand. Sie sind aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen von bis zu 0,50 m aus der Mitte ist zulässig.

2.2. 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.

2.3. Bei Gebäuden ab zwei Geschoßen muss der Quergiebel nicht aus der Traufe entwickelt werden, seine seitliche Wandhöhe darf in diesem Fall die festgesetzte Wandhöhe des Hauptbaukörpers bis zu 2,10 m überschreiten. Pro Gebäude ist nur ein Quergiebel zulässig.

3. Solar- und Photovoltaikanlagen

3.1. Das Aufständern von Photovoltaik- und Solaranlagen ist nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn sie das Ortsbild nicht in einem unverhältnismäßigen Maß beeinträchtigen.

3.2. Freistehende Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Antennen sind auf unbebauten oder unbefestigten Flächen unzulässig.

4. Antennen

4.1. Fernseh- und Rundfunkantennen jeglicher Art sind bei traufständigen Gebäuden mind. 2,00 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mind. 5,00 m hinter der Außenseite der straßenseitigen Fassadenfront anzubringen.

4.2. Bei mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen.

D. 10 Einfriedungen, Sichtschutz

1. Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Gelände erlaubt. Sie müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen.

2. Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich ruhige, verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante zulässig.

3. Ist kein Gehweg entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, sind Einfriedungen und Hecken mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

4. Im Bereich von Freisitzen, bei Grenzgaragen oder zur nachbarlichen Abschirmung dürfen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze - ausgenommen zum öffentlichen Verkehrsgrund - einvernehmlich ruhige, verputzte Mauern oder Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m und insgesamt nicht mehr als 5,00 m pro Grundstücksgrenze errichtet werden.

5. Die Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus Rohrmatten, Stacheldraht oder Kunststoff. Maschendrahtzäune dürfen nur verwendet werden, wenn sie hinterpflanzt sind.

D. 11 Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation

1. Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen haben unterirdisch zu erfolgen.

D. 12 Immissionen • Lärmschutz

1. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

1.1. Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden (vgl. Anlage 5.1 des Schallschutz-Berichts 070-6025-06, Büro Möhler und Partner Ingenieure AG) entlang der Kreisstraße BGL 2 sind im Falle einer Nutzungsänderung, eines Um- und Erweiterungsbaus der bestehenden Gebäude, durch die die schützenswerten Räume näher an die Lärmquelle heranrücken, oder eines Neubaus 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 = 44 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen (entspricht Lärmpegelbereich V). 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.

2. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

2.2. Im Fall von Neubauten oder Umbauten, die näher an die Lärmquelle heranrücken, sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden (vgl. Anlage 5.2 des Schallschutz-Berichts 070-6025-06, Büro Möhler und Partner Ingenieure AG) unzulässig.

2.3. Die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern mit nicht öffenbaren Fenstern ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

D. 13 Grünordnung • Pflanzgebot

1. Der innerhalb des Geltungsbereichs gekennzeichnete Baumbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Sollte ein Baum, der als erhaltungswert festsetzt ist, absterben, ist spätestens in der folgenden Vegetationsperiode an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen.

2. Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen und Stellplätze benötigtenFlächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

3. Pro 250 m² Grundstücksfläche sind an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (Hochstamm) sowie fünf Sträucher zu pflanzen. Abweichungen von den durch die Planzeichnung vorgeschlagenen Standorten der Bäume ist möglich.

4. 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.

5. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zwei Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten, mit einer mindestens 1,00 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung einzugrünen. Gleiches gilt für Standflächen für Müllbehälter. Anstelle einer Heckenpflanzung kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen.

6. Es sind einheimische Baum- und Straucherarten zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen sind auszuführen, sobald eine Baumaßnahme erfolgt ist, spätestens jedoch ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme.

7. Private Grünfläche, Zweckbestimmung Bauerngarten:
Die Flächen für Bauerngärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten. Erlaubt ist die Anpflanzung von Gemüsesorten, Kräutern und Blumen. Versiegelungen und bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

8. Private Grünfläche, Zweckbestimmung Obstwiese:
Die Flächen für Obstwiesen sind als naturnahe Wiesen mit Baumbestand anzulegen und zu erhalten. Erlaubt ist die Anpflanzung von heimischen, hochstämmigen Obstbäumen unterschiedlicher Arten und Sorten. Versiegelungen und bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

E. HINWEISE

E. 1 Wasserrechtliche Anlagen-Genehmigung

1. Im Fall von Neubauten oder baurechtlich genehmigungspflichtigen Maßnahmen an Anlagen (z.B. Gebäude, Garagen, Carports, Gartenhäuser usw.), die sich innerhalb des 60-Meter-Bereiches von der Uferlinie der Sur befinden, ist eine wasserrechtliche Anlagen-Genehmigung erforderlich (Art. 20 BayWG).

E. 2 Bauliche Einschränkungen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes

1. Innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes gelten folgende bauliche Einschränkung: Verbot von Heizölverbrauchsanlagen (§ 78c WHG)

E. 3 Denkmalpflege

1. Baudenkmäler sind von ihren Eigentümern instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zuzumuten ist (Art. 4 Abs. 1 Satz 1DSchG).

2. Maßnahmen an Baudenkmälern und deren Ausstattungsstücken bedürfen der denkmalpflegerischen Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 DSchG).

E. 4 Bodendenkmäler

1. 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.

E. 5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

1. Alle Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen müssen - soweit wie möglich - sachgerecht nach den geltenden Vorschriften auf dem eigenen Grundstück versickern oder als Brauchwasser genutzt werden.

2. 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.

3. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.

4. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten on gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

5. Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

6. 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 j ahreshöchsten 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.

7. 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.

E. 6 Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unterirdische Leitungen verschiedener Versorgungsträger. Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu e rheben. Die bestehenden Leitungen sind im Bestand zu erhalten und dürfen nicht beschädigt werden. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

E. 7 Schnurgerüstabnahme

1. Die Überprüfung der Höhenlage und der Grundfläche erfolgt vor Baubeginn im Rahmen einer Schnurgerüstabnahme durch die Gemeinde Saaldorf-Surheim, bei einem Genehmigungsverfahren durch das Landratsamt Berchtesgadener Land.

E. 8 Außenanlagenplan mit GRZ-Nachweis

1. 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.

E. 9 Bodenverunreinigungen

1. 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.

2. Der östliche Bereich von Baufeld B29 liegt zum Teil auf einer aufgefüllten Kiesgrube. Es werden keine Bodenbelastungen vermutet.

E. 10 Landwirtschaft

1. 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.

E. 11 Nutzung von Oberflächenwasser

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

E. 12 Zweitanschluss zur Wasserversorgung

1. Dem Zweckverband zur Wasserversorgung Surgruppe sind bei einem Zweitanschluss die anfallenden Kosten vom Grundstückseigentümer zu erstatten.

E. 13 Kosten für Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

1. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen bzw. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen werden nicht von der öffentlichen Trägern übernommen (VerkehrslärmschutzVO - 16. BImSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien - VLärmSchR 97)

E. 14 Bestandsschutz

1. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Laufener Straße" im Sinne von §29 BauGB nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden, Umbauten und Änderungen durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen, neu hinzugebaut wird oder eine Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben.

E. 15 Bauliche Anlagen ohne erforderliche Baugenehmigung

1. Bauliche Anlagen ohne erforderliche Baugenehmigung erlangen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht automatisch eine nachträgliche Genehmigung, auch nicht, wenn sie zwischenzeitlich vom Vermessungsamt eingemessen wurden.

E. 16 Teilung von bebauten Grundstücken

1. Bebaute Grundstücke dürfen nur so geteilt werden, dass für alle entstehenden Teilflächen das vor der Teilung zulässige Maß der Nutzung des anrechenbaren Gesamtgrundstücks nicht überschritten wird und die bau- und privatrechtlichen Gesetze eingehalten werden.

2. Bereits nicht im Sinne des Baurechts geteilte Grundstücke erlangen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht automatisch ihre Legitimierung.

3. Bei Grundstücksteilungen ist privatrechtlich für die Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung der einzelnen Grundstücke zu sorgen (Anbindung an eine öffentliche Straße, Wasserversorgung, Abwasser, Strom).

4. Sollte durch die Teilung eines Grundstückes ein "Inselgrundstück" entstehen, d.h. ein Grundstück ohne direkten Zugang zu einer öffentlichen Straße, so muss ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden.

E. 17 Stellplätze vor Garagentoren

1. Stellplätze vor Garagentoren (= Garagenausfahrten) werden bei der Stellplatzberechnung nicht berücksichtigt.

E. 18 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

1.
- Flur Nr. 46/1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Besucher von Flur Nr. 46
- Flur Nr. 49: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Besucher von Flur Nr. 52
- Flur Nr. 29: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Saaldorf-Surheim
- Flur Nr. 55: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Besucher von Flur Nr. 55/1

E. 19 Grenzbebauung

1. Es wird empfohlen, Dächer von Grenzbebauungen mit ähnlicher Form und Situierung profilgleich sowie in einheitlicher Farbe und Art der Dacheindeckung auszuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat in der Sitzung vom 12.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2018 hat in der Zeit vom 21.09.2018 bis 24.10.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2018 hat in der Zeit vom 21.09.2018 bis 24.10.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2020 bis 06.04.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2020 bis 06.04.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.08.2020 bis 08.09.2020 erneut beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. sowie § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.08.2020 bis 08.09.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ________ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ________ als Satzung beschlossen.

9. Gemeinde Saaldorf-Surheim, den ________ ______________________
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

Gemeinde Saaldorf-Surheim, den ________ ______________________
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _________ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus für 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 wird hingewiesen.

Gemeinde Saaldorf-Surheim, den ________ ______________________
Erster Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

B1	MU
0,3	0,9

Baufeld mit durchgehender Nummerierung, z.B. B1	Art der baulichen Nutzung, z.B. Urbanes Gebiet
max. erlaubte Grundflächenzahl, z.B. 0,3	max. erlaubte Geschoßflächenzahl, z.B. 0,9

Maßstab 1:1000 (10 20 30 40 50 60 70 80 90 100)

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

GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

GEMARKUNG SURHEIM

BEBAUUNGSPLAN "LAUFENER STRASSE NORD"

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GELTUNGSBEREICHE A + B

PLANVERFASSER
ARCHITEKTURBÜRO RIEDL
TEISENBERGSTRASSE 22 • 83416 SURHEIM
TEL 08654 66557 • architekt.riedl@t-online.de

PLANUNGSSTUFE
BEBAUUNGSPLAN

ZEICHNUNG	DATUM	MASSTAB
1704-200 - 4	Stand 15.09.2020	1:1000

"LAUFENER STRASSE NORD"