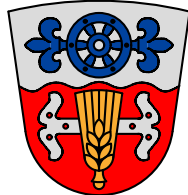


## GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



Neuaufstellung des Bebauungsplans

# “Surheim Ost“

mit Grünordnungsplan

Seite 2 - 8:

## SATZUNG

Vorentwurf 16.04.2024

Entwurf 15.10.2024

Beschlussfassung 14.01.2025

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d.-Bek.v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.Bek.v. 23.01.1990, zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek.v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F.d.Bek.v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geänd. durch §§ 2,3 des Gesetzes v. 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

## **Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

## **D. Festsetzungen durch Text**

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

1. Das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) entsprechend § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise können im WA nicht störende Gewerbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
2. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zulässig:
  - Spielplatz

### **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. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung festsetzt.
  - 2.2. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erlaubten Überschreitungen der zulässigen Grundfläche hinaus weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden können bei
    - Zufahrten, nicht überdachten Stellplätzen sowie Lager- und Abstellplätzen, sofern es sich dabei um Nebenanlagen nach § 14 BauNVO handelt und sie dauerhaft aus versickerungsfähigem Material bestehen
    - unterirdischen Anlagen mit einer mind. 0,50 m starken und begrünten Vegetationsschicht
    - extensiv begrünten Dachflächen auf Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm
3. Höhen der baulichen Anlage
  - 3.1. Für die Berechnung der Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom Fertigfußboden des tiefstgelegenen Vollgeschosses (i.d.R. Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Dies gilt auch für Wände an der Traufseite von Quergiebeln, nicht aber für Aufbauten innerhalb der Dachfläche wie z.B. Gauben. Bei baulichen Anlagen ohne Vollgeschoss gilt als Wandhöhe das Maß vom gewachsenen Gelände bis zum höchsten Punkt der Anlage.
  - 3.2. Bei Hauptanlagen darf die Oberkante des Fertigfußbodens des tiefstgelegenen Vollgeschosses höchstens 0,35 m über dem gewachsenen Gelände zu liegen kommen. Das Geländeniveau im Bereich des Haupteingangs ist dafür maßgebend.
  - 3.3. Als maximale Wandhöhe bei Hauptanlagen werden 6,80 m festgelegt.
  - 3.4. Bei Garagen und Gebäuden für Nebenanlagen darf die Oberkante des Fertigfußbodens des tiefstgelegenen Vollgeschosses höchstens 0,35 m über dem gewachsenen Gelände zu liegen kommen. Das Geländeniveau im Bereich des Hauptzugangs ist dafür maßgebend.

3.5. Als maximale Wandhöhe bei Garagen und Gebäuden für Nebenanlagen werden 3,50 m festgelegt.

### **D. 3 Bauweise und überbaubare Flächen**

1. Es wird offene Bauweise festgesetzt.
2. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) bis zu 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von bis zu 2,50 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Nicht überdachte Stellplätze und Lagerflächen sowie überdeckte bauliche Anlagen bzw. Anlagenteile unterhalb des natürlichen Geländes (z.B. Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Terrassen und ihre Überdachungen sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0,00 m bis 3,00 m ab den Baugrenzen zulässig.
5. Balkone, Eingangsüberdachungen, Vordächer und Dachüberstände sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0,00 m bis 1,50 m ab den Baugrenzen zulässig.

### **D. 4 Abstandsflächen**

1. Die gesetzlichen Abstandsflächen der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden BayBO sind einzuhalten. Ausschlaggebend ist das Genehmigungsdatum bzw. bei der Vorlage im Genehmigungsverfahren das Datum des Eingangs bei der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben der Zeitpunkt des Baubeginns.

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

1. Die Sichtdreiecke sind im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m Höhe (gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitteln) dauerhaft von sichtbehindernden Hindernissen (z.B. bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Ablagerungen, usw.) frei zu halten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.
2. Stellplätze sind im Bereich von Sichtdreiecken unzulässig.

### **D. 6 Gelände**

1. Die Höhenlage des natürlichen Geländes darf grundsätzlich nur bis zu einer Aufschüttungshöhe bzw. Abgrabungstiefe von 35 cm verändert werden. Dabei darf das Gelände nur auf ein bereits in einem Bereich auf dem Grundstück vorhandenes Niveau angeglichen werden.
2. Die Geländeoberfläche ist zu den Verkehrsflächen und zu den an den Grundstücksgrenzen bestehenden Geländehöhen gleichmäßig anzugleichen. Stützmauern sind nicht zulässig.
3. Abweichend von D.6 Nr. 1 und 2 können andere Geländemodellierungen zugelassen werden, wenn diese für die Erschließung des Grundstücks, die Führung von Oberflächenwasser oder die Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind.

### **D. 7 Stellplätze und Garagen**

1. Für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 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 Stellplatzbedarfes eine Bruchzahl, ist in allen Fällen nach oben aufzurunden.
2. Nicht überdachte Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigem Material zu errichten (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).
3. Nicht überdachte 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 öffentlichen Verkehrsfläche 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  $\frac{1}{5}$  länger als die Breitseite ist, wobei der First parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Gebäude können sich auch aus mehreren rechteckigen Hauptbaukörpern zusammensetzen (z.B. L- oder T-Form).
2. Als Dachform für die Hauptbaukörper ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von mind.  $17^\circ$  und höchstens  $32^\circ$  vorzusehen.
3. Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten an Hauptbaukörper gilt: Als Dachform ist ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mind.  $5^\circ$  und höchstens  $32^\circ$  zulässig.
4. Allseitig sind Dachüberstände von mind. 0,75 m bei Hauptgebäuden und mind. 0,50 m bei Garagen auszubilden, außer an Außenwänden, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
5. Bei einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von maximal 3,00 m dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.
6. Dachflächen mit einer Neigung von  $17^\circ$  und mehr sind mit Ziegel- oder Betondachplatten in rotem, rotbraunem, grauem oder ockerfarbenem Farbton in nicht hochglänzender Ausführung oder mit Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie einzudecken.
7. Bei geneigten Dachflächen mit einer Dachneigungen bis  $17^\circ$  sind zusätzlich zu den unter Punkt D.8 Nr. 5 aufgeführten Materialien auch Eindeckungen aus Stehfalzblech in Grautönen oder Kupfer sowie begrünte Dachflächen zugelassen.
8. Fassadenverkleidungen sind in Putz, Holz oder Holzwerkstoffen zulässig.

#### **D. 9 Dachaufbauten**

1. Gauben
  - 1.1. Gauben sind als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitzgauben, Flachdachgauben und Schleppegauben zulässig.
  - 1.2. Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gauben ist auf 2,50 m beschränkt. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,25 m, zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) mindestens 2,00 m betragen.
  - 1.3. Die Gaubenlänge 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.
  - 1.4. 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 müssen einen Mindestabstand zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) von mindestens 3,00 m aufweisen.
  - 2.2. Die kumulierte Breite aller Quergiebel an einem Gebäude darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten.
  - 2.3. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu  $5^\circ$  größer sein als die des Hauptdaches.
3. Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
  - 3.1. Das Aufständern von Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaik oder Solarkollektoren) ist nicht zulässig.
  - 3.2. Freistehende Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Antennen sind auf unbebauten oder

unbefestigten Flächen unzulässig.

- 3.3. Aufgeständerte oder freistehende Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies zur effektiven Nutzung der Strahlungsenergie erforderlich ist und das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird (z.B. auf wenig eingesehenen Hinterhöfen oder auf flachgeneigten Flächen, die aus dem Sichtfeld des Straßenraums zurückversetzt sind).

#### 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 Grünordnung • Pflanzgebot

1. 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.
2. Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (Hochstamm) sowie fünf Sträucher zu pflanzen.
3. 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.
4. Es sind einheimische Baum- und Sträucherarten zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen sind auszuführen, sobald eine Baumaßnahme erfolgt ist, spätestens jedoch ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme.

### D. 14 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur an Gebäuden unterhalb des Daches zulässig, wobei je Werbeanlage eine Größe von 3 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden und die Gesamtfläche aller Werbeanlagen höchstens 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen darf.
2. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann eine nach unten gerichtete Beleuchtung von Werbeanlagen mit insektenschonenden, UV-armen oder UV-freien Leuchtmitteln während der Öffnungszeiten zugelassen werden, wenn diese der Auffindbarkeit des Betriebes dient.

## **E. Hinweise**

### **E. 1 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 BGL unverzüglich anzuzeigen.

### **E. 2 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 m<sup>2</sup> 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 von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) 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 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.
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. 3 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 erheben. 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. 4 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 erforderlichen Pflanzmaßnahmen abzulesen sind.

### **E. 5 Bodenverunreinigungen**

1. 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.

### **E. 6 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 wer-

den, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

#### **E. 7 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. 8 Zweitanschluss zur Wasserversorgung**

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

#### **E. 9 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. Bei Grundstücksteilungen ist privatrechtlich für die Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung der einzelnen Grundstücke zu sorgen (Anbindung an eine öffentliche Straße, Wasserversorgung, Abwasser, Strom).
3. 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. 10 Stellplätze vor Garagentoren**

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

#### **E. 11 Profilageichheit von aneinander gebauten Gebäuden (Grenzbebauung)**

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

Saaldorf-Surheim, den

---

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

#### **Planung**

Architekturbüro Riedl  
Teisenbergstraße 2  
83416 Saaldorf-Surheim  
Tel 08654 66 557  
Email [architekt.riedl@t-online.de](mailto:architekt.riedl@t-online.de)