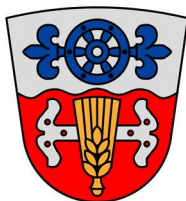


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



2. Änderung des Bebauungsplans

“Schranksbaum III“

SATZUNG

Stand 11.03.2025

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.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Schranksbaum III“ werden wie folgt neu gefasst.

D. Festsetzungen durch Text

D. 1 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
3. Auf privaten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m und einer Fläche von max. 4,00 m², die der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Bienenstöcke und Hochbeete).

D. 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

2. Grundflächenzahl (GRZ)

- 2.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird abweichen von der Planzeichnung wie folgt festsetzt.

- 2.2. Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,40

- 2.3. 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 zulässig sind bei
 - Zufahrten, nicht überdachten Stellplätzen sowie Lager- und Abstellplätzen, sofern sie dauerhaft aus versickerungsfähigem Material bestehen.
 - unterirdischen Anlagen mit einer mindestens 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 Anlagen

- 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. Für die Berechnung der Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom Fertigfußboden des tiefstgelegenen Vollgeschosses (i.d.R. Erdgeschoss) bis zur Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

- 3.3. 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.

- 3.4. Als maximale Wandhöhe bei Hauptanlagen werden 6,80 m festgesetzt.

- 3.5. 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.

- 3.6. Als maximale Wandhöhe bei Garagen und Nebenanlagen werden 3,50 m festgesetzt.

D. 3 Bauweise und überbaubare Flächen

1. Es wird offene Bauweise festgesetzt
2. Bei einer Gesamtlänge über 36,00 m ist das Gebäude in optisch klar zu unterscheidende Baukörper mit einer maximalen Länge von 36,00 m zu gliedern.
3. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) bis zu 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von bis zu 2,50 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. 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.
5. Vordächer, Dachüberstände, Balkone, eingeschossige Erker sowie andere untergeordnete Bauteile sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0,00 m bis 1,50 m ab den Baugrenzen zulässig.
6. Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0,00 m bis 3,00 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 Fahrbahnmitte) 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.
4. Falls das natürlich gewachsene Gelände nicht mehr ermittelt werden kann, gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, und zwar in der Mitte der Grundstücksgrenze des Baugrundstücks zu dieser Straße.

D. 7 Stellplätze und Garagen

1. Für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen sind pro Wohneinheit 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. Nicht überdachte Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigem Material zu errichten (z.B. Schotterterrassen, 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, Dachgestaltung und Fassadengestaltung

1. Gebäudeform

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. Dachgestaltung

- 2.1. Als Dachform für die Hauptbaukörper ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 17° und höchstens 32° vorzusehen.
- 2.2. Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten an Hauptbaukörper gilt: Als Dachform ist ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mind. 5° und höchstens 32° zulässig.
- 2.3. Bei einer Grundfläche bis zu 30 m² und einer Wandhöhe von maximal 3,00 m dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.
- 2.4. Dachflächen mit einer Neigung von 17° 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.
- 2.5. Bei geneigten Dachflächen mit einer Dachneigungen bis 17° sind zusätzlich zu den unter Punkt D 8 Nr. 6 aufgeführten Materialien auch Eindeckungen aus Stehfalzblech in Grautönen oder Kupfer sowie begrünte Dachflächen zugelassen.

3. Fassadengestaltung

- 3.1. Als Fassadenverkleidungen sind Putz, Holz, Holzzementplatten oder Kombinationen von Holz mit Putzflächen zulässig. Der Außenputz der Gebäude ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen.

D. 9 Dachaufbauten

1. Gauben

- 1.1. Gauben sind als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitzgauben, Flachdachgauben und Schleppgauben 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° 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. Maschen- drahtzäune 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. 13 Grünordnung • Pflanzgebot

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. Abweichungen von den durch die Planzeichnung vorgeschlagenen Standorten der Bäume ist möglich.

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 m² 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 Denkmäler

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

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 werden, 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 Kosten für Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

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

E. 10 Bestandsschutz

1. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile gelten die Festsetzungen 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. 11 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. 12 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. 13 Stellplätze vor Garagentoren

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

E. 14 Profilgleichheit von aneinander gebauten Gebäuden (Grenzbebauung)

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

E. 15 Überschwemmungsgebiet

1. Teile der Grundstücke FINrn. 1479/80 und 1479/139 befinden sich im ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ100 bzw. HQextrem.
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich nicht möglich. Auch, wenn eine Möglichkeit zur Überwindung besteht, rät das Wasserwirtschaftsamt Traunstein von einer Bebauung dringend ab.
Ausnahmen sind möglich, wenn überwiegende Gründe des Allgemeinwohls der Bebauung nicht entgegenstehen.

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 17.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Schränkbaum III“ zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2024 bis 23.01.2025 im Internet veröffentlicht.
3. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2024 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2024 bis 23.01.2025 beteiligt.
4. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 11.03.2025 die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2025 als Satzung beschlossen.

Saaldorf-Surheim, den

..... (Siegel)
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

- 5 Die Änderung des Bebauungsplans wurde am _____._____._____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplans 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. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB 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.

Saaldorf-Surheim, den

..... (Siegel)
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister