

# Präambel

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) - jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den *Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Bahnhof“*, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 27.02.2024.

# Planzeichenerklärung

## A. Zeichenerklärung für die Festsetzungen

Allgemeines	
— — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1. Art der baulichen Nutzung	
1.1 MI	Mischgebiet (§6 BauNVO)
1.2 WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung	
2.1	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
2.2 WH FH	OK maximale Wandhöhe ab OK FFB OK maximale Firsthöhe ab OK FFB
2.3 0,40	maximale Grundflächenzahl GRZ mit z.B. 0,40
3. Baugrenzen und Bauweise	
3.1	Baugrenze
3.2	Nebengebäude, Carports, Garagen und Gemeinschaftsflächen
3.3	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
3.4	Umgrenzung der Ausgleichsfläche "Streuobstwiese"
4. Gestaltung	
4.1 sd	Satteldach
4.2	Firstrichtung Hauptbaukörper
5. Verkehrsflächen	
5.1	öffentliche Straßenverkehrsfläche
5.2	Straßenbegrenzungslinie
5.3	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg)
5.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5.5	Sichtdreieck
6. Grünordnerische Festsetzungen	
6.1	Baum I.Ordnung (20 bis 40m) neu zu pflanzen
6.2	Baum II.Ordnung (10 bis 20m) neu zu pflanzen



6.3	●	Baum III.Ordnung (bis 10m) neu zu pflanzen
6.4	●	Obstbäume
7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen		
7.1	WA Teilgebiet A 0,40 WH 7,30m ab OK FFB FH 10,10m ab OK FFB	Nutzungsschablone mit folgenden Inhalten: Oben links die Art der baulichen Nutzung (hier: WA = Allgemeines Wohngebiet); Oben rechts Teilgebiet A, B oder C links unten die zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,40 rechts unten die zulässige Wandhöhe ab OK FFB (hier: 7,30m) und je nach Gebiet die maximal zulässige Firsthöhe ab OK FFB (hier 10,10m)
7.2	— — — —	Hochspannungsleitung mit 30m Zone
8. Planzeichenerklärung für die Hinweise		
8.1	— — — —	bestehende Grundstücksgrenzen
8.2	■	bestehende Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte
8.3	1111	Flurstücknummer
8.4	↕ 423,95 müNN	Höhenbezugspunkt am Kanaldeckel der Straße. Hier 423,95m über Normal Null.

## C. Textliche Festsetzungen

- ### I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Festsetzungen nach §9 BauGB
- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- Teilgebiet A und Teilgebiet B sind als Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) festgelegt.
  - Teilgebiet C ist als Mischgebiet (§6 BauNVO) festgelegt.
  - Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung
- Die maximale Grundflächenzahl GRZ wird wie folgt festgelegt:  
Teilgebiet A: GRZ - 0,40  
Teilgebiet B: GRZ - 0,40  
Teilgebiet C: GRZ - 0,60
  - 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, bei unterirdischen Anlagen mit einer mindestens 0,50m starken und begrünter Vegetationsschicht und bei extensiv begrünter Dachflächen auf Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit einem Substrataufbau von mindestens 10cm.
- #### 3. Baugrenzen
- Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. §22 BauNVO festgesetzt.

- #### 4. Überbaubare Grundstücksfläche
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt.
  - Vordächer, Dachüberstände, Balkone, eingeschossige Erker sowie andere untergeordnete Bauteile sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0,00m bis 1,50m ab den Baugrenzen zulässig.
  - Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0,00m bis 3,00m ab den Baugrenzen zulässig.
  - Nebengebäude sind in der dafür vorgesehenen Fläche für Nebengebäude zulässig.

- #### 5. Höhenentwicklung und Höhenlage der Gebäude
- Die Höhe wird begrenzt durch die Wandhöhe WH und die Firsthöhe FH. Die Wandhöhe WH wird gemessen von Oberkante fertiger Fußboden OK FFB im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Wandhöhe ist im Teilgebiet A auf 7,30m und im Teilgebiet B 6,30m und im Teilgebiet C auf 6,80m festgelegt. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden OK FFB im Erdgeschoss bis zur Schnittlinie der beiden Dachflächen am First. In Teilgebiet A und C ist die maximale Firsthöhe FH auf 10,10m festgelegt. In Teilgebiet B ist die maximale Firsthöhe FH auf 8,80m festgelegt.
  - Die maximale Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss OK FFB wird wie folgt festgelegt:  
Teilgebiet A: max. OK FFB 424,30 müNN  
Teilgebiet B: max. OK FFB 423,80 müNN  
Teilgebiet C: max. OK FFB 423,80 müNN
  - Als maximale Wandhöhe WH von Garagen und Gebäuden für Nebenanlagen werden 3,50m ab OK FFB festgelegt.

- #### 6. Abstandsflächen
- 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.

- ### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen §9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO

- #### 7. Dachform
- Als Dachform ist für die Hauptbaukörper ein Satteldach mit einer Dachneigung von 17-32°. Auf allen Dächern dürfen PV-Anlagen errichtet werden. Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen auch flach geneigte Dächer haben.
  - Dachaufbauten (z.B. Gauben) sind mit Ausnahmen von Kaminen, Dachfenstern, Anlagen zur Energieerzeugung und Standgiebeln (sog. Quergiebel) nicht zulässig.
  - Standgiebel (sog. Quergiebel) sind aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, eine Abweichung bis zu 1m aus der Mitte ist zulässig. Die Dachneigung des Standgiebels darf bis zu 7° größer sein als die des Hauptdaches. Die Breite des Standgiebels an der Traufe gemessen, darf die Hälfte der Gebäudelänge, ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes, nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Standgiebels muss niedriger liegen als die des Hauptdaches.
  - Bei Satteldächern SD sind allseitig Dachüberstände von mind. 0,75m bei Hauptgebäuden und mind. 0,50m bei Garagen auszubilden, außer an Außenwänden, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
  - Dächer sind bei einer Dachneigung ab 17° mit Ziegelerdeckung auszuführen. Bei Dachneigungen unter 17° können auch Dächer aus Blech oder eine extensiven Begrünung oder eine PV-Anlage erstellt werden.

- #### 8. Außenfassade
- Fassaden sind in Putz und/oder Fassadenbekleidungen zu erstellen. Fassadenbekleidungen sind ausschließlich in Holz oder in Kombination von Holz oder Werkstoffplatten mit Putzflächen zulässig.

- #### 9. Einfriedungen und Einfassungen
- Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune bis zu einer Höhe von 1,20m ab Gelände erlaubt. Sie müssen einen Bodenabstand von mindestens 15cm aufweisen.
  - Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich ruhige, verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20m ab Straßeneberkante zulässig.
  - Ist kein Gehweg entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, sind Einfriedungen und Hecken mind. 0,50m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
  - 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 2,00m und insgesamt nicht mehr als 5,00m pro Grundstücksgrenze errichtet werden.
  - Die Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus Rohrmatten, Stacheldraht oder Kunststoff. Maschendrahtzäune dürfen nur verwendet werden, wenn sie hinterpflanz sind.
  - Die Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtsichernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80m - gemessen von der Straßeneberkante in Fahrbahnmitte - freizuhalten. Ausgenommen sind hiervon einzelnstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50m Höhe.

- #### 10. Stellplätze
- 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.
  - Nicht überdachte Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Fugenpflaster, Drainagepflaster, Wassergeb., Wegedecke ...) herzustellen.
  - Vor Garagentoren und anderen Toren von Zufahrten muss ein Abstand von mind. 5,00m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (nicht zum Eigentümerweg) eingehalten werden. Tore dürfen nicht in den Straßenraum oder den Eigentümerweg aufschlagen.

- #### 11. Niederschlagswasser
- Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollten nach Möglichkeit auf der jeweiligen Parzelle bzw. Grundstück versickert werden.

- #### 12. Grünordnung
- Zu pflanzende Bäume:  
- Baum zu pflanzen 1. Ordnung  
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 20m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 8,00m abgewichen werden. Sie dürfen nicht innerhalb des Schutzbereiches der vorhandenen Überlandstromleitung gepflanzt werden.  
- Baum zu pflanzen 2. Ordnung  
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 10m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 8,00m abgewichen werden. Sie dürfen nicht innerhalb des Schutzbereiches der vorhandenen Überlandstromleitung gepflanzt werden.  
- Baum zu pflanzen 3. Ordnung  
Es sind standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe bis 10m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 8,00m abgewichen werden.
  - Flächen über Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, außerhalb von überbauten Flächen, sind so auszuführen, dass eine durchwurzelbare Substratüberdeckung von im Mittel 0,50m gewährleistet ist. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Überdeckung von mind. 0,80m, im Bereich von Strauchpflanzungen von mind. 60cm vorzusehen. Bei einer Flankendämmung bis zu 1,50m von den Außenwänden der Gebäude, darf die Überdeckung im Mittel auf 35cm reduziert werden. Abweichend ist im Bereich von Belagsflächen keine Mindestüberdeckung erforderlich.

- #### 13. Ausgleichsfläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Der Eingriff durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan ist auszugleichen und nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu ermitteln. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 2981 Wertpunkten wird vollumfänglich auf der Teilfläche des Flurstücks Nr. 1111/5 Gemarkung Surheim erbracht. Diese befinden sich innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches.
  - Herstellen einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreicher Extensivwiese Anpflanzung von Obstbäumen  
Pflanzgröße: mind. Hochstamm 3xv, m.B. STU 14-16  
Pflanzabstand ca. 8 - 10m, Verwendung von alten bewerteten Obstsorten wird empfohlen.  
Artenauswahl nach Beratung durch den Obst- und Gartenbauvereins
  - Herstellen einer extensiven Wiese durch Umbruch der bestehenden Grasnarbe und Ansaat von regionalem Saatgut aus der Region 17 Alpenvorland.
  - Pflege:  
- fachmännischer Erziehungsschnitt in den ersten 5-7 Jahren nach Pflanzung  
- Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr  
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz  
- maximal zweimalige Mahd der Wiesenflächen (1. Schnitt nicht vor der Hauptblüte der Gräser, 2. Schnitt Sept./Okt.)  
- Die Ausgleichsfläche ist vor Wildverbiss zu schützen. Ausgefallene Gehölze müssen gleichwertig ersetzt werden.

## D. Textliche Hinweise

# BEBAUUNGSPLAN "AM BAHNHOF SÜDOST" GEMEINDE SAALDORF - SURHEIM

## E. Verfahrensvermerke

- Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
  - Die Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats am ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Saaldorf-Surheim, den .....
- \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Gemeinde Saaldorf-Surheim, den .....
- \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Gemeinde Saaldorf-Surheim, den .....
- \_\_\_\_\_ Bürgermeister

Datum: 14.02.2025