

LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Surberg erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des Änderungsbereichs
-  Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
-  Baugrenze
-  überbaubare Grundstücksfläche nur für Terrassen
-  Firstrichtung
-  Kennzeichnung der Fassade mit Schallschutzanforderungen im 1. OG gem. Ziffer 18 der textl. Festsetzungen

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurnummer, z. B. 297/9
-  Nummer Bauraum, z. B. 2
-  bestehender Regenwasserkanal, Dienstbarkeit erforderlich

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Die zulässige Wandhöhe wird mit höchstens 6,50 m festgesetzt. Eine Kniestockhöhe ist nicht festgesetzt.
2. Bezugspunkte für die Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG und der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.
3. Die Höhenlage des FFB EG ist wie folgt festgesetzt:
Bauraum 1: 598,00 m üNNH
Bauraum 2: 597,50 m üNNH
Bauraum 3: 597,50 m üNNH
Bauraum 4: 596,70 m üNNH
4. Von diesem Maß darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,15 m abgewichen werden.
5. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.
6. Eine Geschoßflächenzahl ist nicht festgesetzt.
7. Gebäude sind als einfache rechteckige Baukörper zu errichten, die Traufseite muss min. 20% länger sein als die Giebelseite.
8. Als Dachform ist ein gleichseitiges Satteldach mit mittigem First parallel zur Traufseite zulässig. Die Dachneigung wird mit 16 - 24 Grad festgesetzt.
9. Innerhalb der für Terrassen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind auf bis zu 50% dieser Fläche auch überdachte Terrassen zulässig.
10. Je Grundstück ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 15 qm außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
11. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind in gespitztem Beton, Naturstein auszuführen oder dauerhaft zu begrünen.
12. Das Gelände ist am Gebäude auf min. 0,3 m unter Fertigfußboden EG anzufüllen.
13. Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
14. Auf den Grundstücken sind Mauern und Gabionenwände unzulässig.
15. Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 0,15 m zum Gelände zu errichten.
16. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 5 cbm zu sammeln und zur Grundstücksbewässerung zu nutzen. Ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal ist zulässig.
17. Ein Gebäudeabbruch ist nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig.
18. Wohngrundrisse von Neu- bzw. Ersatzbauten sind so zu organisieren, dass innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Fassade im 1. Obergeschoß keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/ -systemen/ -anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei völlig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Ausnahmsweise können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

D HINWEISE DURCH TEXT

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Baunutzungsverordnung

Für die Änderung des Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Bayerische Bauordnung

Im Änderungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO 2021.

Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

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 gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Gefahren durch Wasser

Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher).

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Gehölzrodungen

Eine Beseitigung von Gehölzen ist nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Surberg.....

.....
Michael Wimmer
(Erster Bürgermeister)
5. Ausgefertigt

Surberg.....

.....
Michael Wimmer
(Erster Bürgermeister)
6. 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 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 wird hingewiesen.

Surberg.....

.....
Michael Wimmer
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE SURBERG
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Bebauungsplan "Lauter Süd"

11. Änderung
im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Entwurf 09.11.2023

Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung

plg | Planungsgruppe
Strasser

Marienstr. 3
83278 Traunstein
www.plg-strasser.de

Tel.: 0861 / 98 987 -0
Fax 0861 / 98 987 -50
info@plg-strasser.de

Format 580 / 519

Bearb.: JU

Projekt-Nr. 23020