LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- private Grünfläche mit Pflanzbindung
- öffentliche Grünfläche: Verkehrsbegleitgrün
- 614,30 — Höhenlage FFB EG als Obergrenze in müNN (z. B. 614,30)
- Firstrichtung, alternative Fetsetzung
- 7,0 — Maßzahl in Meter, (z. B. 7,0 m)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

B. Für die Hinweise

- 1323/58 — Flurnummer (z. B. 1323/58)
- bestehende Flurgstücksgrenze
- Baumpflanzung, Standortvorschlag
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Bereich für vorgeschlagene Heckenpflanzungen
- Höhenlinien im Abstand 0,25 m
- 612,64 — Höhe Oberkante bestehender Schachtdeckel

Präambel

Die Gemeinde Surberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Text

1. Art der Baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Die **Ausnahmen** des **§ 4 Abs. 3 BauNVO** werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplanes.
Es sind nur **Einzelhäuser** zulässig.
Je **Wohngebäude** sind **max. 2 Wohneinheiten** zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Die **Grundflächenzahl** wird mit höchstens 0,35 festgesetzt. **Grundfläche je Einzelhaus (nur Gebäude) max. 130 qm, Garagen max. 45 qm.**
Es sind Gebäude mit **max. 2 Vollgeschossen** zulässig.
Die **seitliche Wandhöhe** ist mit höchstens 5,70 m festgesetzt.
Bezugspunkte für die **seitliche Wandhöhe** sind die Oberkante Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
Die Höhenlage des FFB EG ist im Planteil festgesetzt.

3. Baugestaltung

3.1 **Gebäudeform:** rechteckiger Baukörper, die Traufseite muss mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.
Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind **zulässig**, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.

3.2 **Dächer:**
Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 18-24 Grad.
Dachform: regelmäßiges **Satteldach.**
Für an das Hauptgebäude **angebaute Garagen** sind auch **Pultdächer** mit einer geringeren Dachneigung zulässig. Die Ausbildung von Grabendächern ist unzulässig.
Solaranlagen sind auch aufgeständert zulässig.
Dachdeckung: naturrote, rotbraune und anthrazitfarbene matte kleinformatige Materialien
First: parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig. Ein **Abweichen** von der festgesetzten **Firstrichtung um 10 Grad** beiderseits ist zulässig.
Dachüberstände:
Giebelseite min. 1,00 m, Traufe min. 0,70 m.
Garagen und Nebengebäude: Giebelseite min. 0,70 m, Traufe min. 0,50 m.
Dachgauben (Standgauben) und **negative Dacheinschnitte:** unzulässig.

3.3 **Quergiebel und Dachauffaltungen; je Gebäude ist bei einer Dachneigung von mehr als 21 Grad 1 Quergiebel oder 1 Dachauffaltung zulässig. Diese sind mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig.**
Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachauffaltung: bis zu 5° größer als die des Hauptdaches.
Breite des Quergiebels bzw. der Dachauffaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand. **Sofern Quergiebel nicht aus der Traufe entwickelt werden, darf die Traufe des Quergiebels max.** 0,6 m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Dachauffaltungen sind aus der Traufe zu entwickeln**.**

3.4 **Fassadenverkleidung:** Putz und bzw. oder Holzverkleidung.

3.5 Die **max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen** beträgt 1,00 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche. Die Einfriedungen sind ohne Sockel mind. 0,1 m vom Boden abzusetzen (Tierwanderungen). Die Errichtung von **Einfriedungsmauern** ist **unzulässig**.

4. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

4.1 **Garagen** sind in ihrer **Gestaltung** dem Hauptbaukörper anzupassen. **Überdachte Stellplätze** sind zulässig.
Die **seitl. Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze** beträgt **max. 3,00 M. Bezugspunkte** für die **seitliche Wandhöhe** sind die Oberkante Fertigfussboden Garage und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

4.2 **Stellplätze und Zufahrten: Eine vollständige Versiegelung ist nicht zulässig**, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Verbundpflaster) ist zu wählen.

4.3 **Tore** in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m zurückzusetzen. Sie dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

4.4 Vor **Garagen** ist ein **Aufstellraum** von mind. 5,00 M vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet. Wenn die Garage näher als 5 M an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird, ist dieser Aufstellraum entsprechend seitlich anzuordnen.

4.5 Je **Wohneinheit** sind mind. **2 Stellplätze** zu errichten. Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche bis zu 45 qm ist 1 Stellplatz zu errichten.

4.6 Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. **Garagen** dürfen die **Baugrenze an einer Seite überschreiten**, sofern zur seitlichen Nachbargrenze ein **Mindestabstand von 1,75 M** eingehalten wird. Zur **Erschließungsstraße** ist ein **Mindestabstand von. 1,5 M** einzuhalten. Auf den anderen Seiten sowie zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches **ist ein Überschreiten der Baugrenzen unzulässig**.
Garagen und überdachte Stellplätze dürfen mit ihrer Hinterkante höchstens 15 M von der Erschließungsstraße entfernt errichtet werden.

4.7 Sofern der Zufahrtsbereich zu den Garagen bzw. Stellplätzen eingefriedet wird, ist die Einfriedung mit einem Mindestabstand von 2 M vom Zufahrtsbereich auf der gesamten Länge der Zufahrt und der gesamten Breite der Garage zu errichten. Dies gilt auch bei Heckenpflanzungen.

4.8 Je Grundstück ist 1 Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 15 qm und einer seitlichen Wandhöhe von 2,50 m zulässig. Dieses darf auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch innerhalb der festgesetzten Grünflächen errichtet werden. Hier sind ebenfalls die Grenzabstände gem. Ziffer 4.6 einzuhalten.

5. Gelände

5.1 **Geländemodellierungen** sind bis zu einer Höhe von 0,75 M zulässig. Stützmauern sind unzulässig. Das Gelände von benachbarten Grundstücken ist aneinander anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude bis mindestens 0,3 m unter Oberkante Fertigfussboden Erdgeschoss angeführt werden.

6. Grünordnung

6.1 Je Baugrundstück sind **mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume** zu pflanzen. Davon ist 1 Laubbaum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße und mindestens 1 Laubbaum in der festgesetzten privaten Grünfläche zu pflanzen.

6.2 **Gehölzarten:** Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze gem. der Pflanzenliste im Anhang des Umweltberichtes und Regionaltypische Obstbäume zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

6.3 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen ist ein Anteil von mindestens 20 Prozent der festgesetzten Grünfläche als **ortstypische naturnahe Hecke** (z.B. mit Wildrosen, Hasel, Holunder) anzulegen. Dabei sind mindestens 4 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzgruppen zu situieren.

6.4 Bei **Obstbäumen** sind **regionaltypische** standortgerechte **Sorten** zu verwenden.

6.5 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung **neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu **pflegen** und zu **erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

6.6 **Innerhalb** der festgesetzten **privaten Grünflächen** ist die Anlage von **Zufahrten, Wegen und Zugängen unzulässig**.

6.7 Die **nicht überbauten Grundstücksflächen**, die nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden (z.B. Zufahrten, Wege), sind als **Grünfläche** anzulegen und zu unterhalten.

6.8 Die **gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung** auf den Baugrundstücken ist bis **spätestens 2 Jahre** nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

6.9 Die Anlage der festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung ist spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach der Bezugsfertigkeit abzuschliessen. Diese privaten Grünflächen sind entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

6. **Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**
Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird gemäß der Begründung eine 0,440 ha große Teilfläche auf den Grundstücken Flurnummer n 1318 und 1323/62, Gemarkung Hufschlag, Gemeinde Surberg, als Ausgleich festgesetzt. Diese Fläche wird dem Eingriff zugeordnet. Nähere Ausführungen enthält die Begründung.
Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

HINWEISE

1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
2. 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 oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
3. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
4. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere 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 erforderlich macht.
5. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
6. Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes, die Höhenlage des Hauptbaukörpers sowie der Garage im Verhältnis zur Erschließungsstraße sowie das bestehende und geplante Gelände sind darzustellen.
7. Die Keller einschließlich der Kellerlichtschächte müssen wasserdicht ausgeführt werden.
8. Vor wild abfließendem Oberflächenwasser sind bei Bedarf eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom ..... während der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom ..... während der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt worden.

Mit Beschluss desGemeinderates vom ..... wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Surberg, den .....
.....
Wimmer, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Surberg, den .....
.....
Wimmer, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
HUFSCHLAG SÜD-OST
TEIL II
GEMEINDE SURBERG
LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GMBH

PLANUNGSGRUPPE
STRASSER GmbH
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

15019 H:\Projekte Stadtcad\Hufschlag Süd-Ost 2\Planung\BP HSO II 2016.dwg Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubeck

TRAUNSTEIN, DEN 12.01.2016
überarbeitet: 05.04.2016

NORD