

Präambel

Die Gemeinde Surberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den bisher hier geltenden Bebauungsplan "Hallabruck-Vorderfeld"

Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung**

Der Änderungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung:**

Die GRZ ist im Planteil festgesetzt.

Die Grundfläche für Parzelle 1 wird für das Gebäude ohne Terrasse und Balkone mit insgesamt höchstens 255 qm und für die Garagen bzw. Carports mit höchstens 170 qm, für die übrigen Parzellen je Einzelhaus ohne Terrasse und Balkone mit höchstens 110 qm, für Garagen höchstens je 45 qm festgesetzt.

Dies seitliche Wandhöhe wird für Gebäude mit 2 Vollgeschossen mit höchstens 6,30 m und für Gebäude mit 3 Vollgeschossen mit höchstens 9,30 m festgesetzt.

Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante Fertigfußboden EG ist im Planteil festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

Auf den Parzellen 2 bis 5 sind je Wohngebäude bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Baugestaltung**
 - Gebäudeform: rechteckiger Baukörper, die Traufseite muss mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.
 - 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.

Dachdeckung: naturrote oder anthrazitfarbene kleinformartige 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. 0,80 m.

Garagen und Nebengebäude: Giebelseite min. 0,70 m, Traufe min. 0,50 m.

Dachgauben (Standgauben) und negative Dacheinschnitte: unzulässig.
 - Quergiebel sind nur bei Gebäuden mit einer seitlichen Wandhöhe von bis zu 5,20 m zulässig. Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel zulässig. Er ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 2,0 M betragen. Der First des Quergiebels muss min. 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen.

Dachneigung des Quergiebels: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.

Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge einschließlich des Dachüberstandes. Die Dachüberstände des Quergiebels werden wie folgt festgesetzt: Giebelseite min. 0,70 m, Traufseite min. 0,50 m.
 - Dachaufaltungen sind nur bei Gebäuden mit einer seitlichen Wandhöhe von bis zu 5,20 m zulässig. Je Gebäude ist nur 1 Dachaufaltung zulässig. Sie ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig. Der First der Dachaufaltung muss min. 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen.

Dachneigung der Dachaufaltung: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.

Breite des Dachaufaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Traufänge einschließlich Dachüberstand.
 - Erdgeschossige Anbauten und Wintergärten sowie Terrassen und Balkone und Quergiebel dürfen die Baugrenzen auf einer Gebäudeseite um bis zu 2,0 m überschreiten.
 - Fassaden sind in Holz oder Putz auszuführen.
 - Die max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,00 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche. Die Einfriedungen sind ohne Sockel mind. 0,1m vom Boden abzusetzen (Tierwanderungen). Die Errichtung von Einfriedungsmauern ist unzulässig.
- Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude**
 - 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.
 - Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.
 - 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.
 - 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.
 - Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten. Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche bis zu 50 qm ist 1 Stellplatz zu errichten.
 - Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Auf den Parzellen 2 bis 5 ist jeweils 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 15 qm und einer seitlichen Wandhöhe von bis zu 2,50 m zulässig.
- Gelände**
 - Geländemodellierungen sind zulässig. An den Grenzen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude bis mindestens 0,3m unter Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss angefüllt werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, nicht jedoch an der Grundstücksgrenze.
- Grünordnung**
 - Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen.
 - Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze gem. nachfolgender Aufstellung zulässig.

Folgende Baumarten sind zulässig: Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Feld-Ahorn (Acer campestre), Apfeldorn (Crataegus lavalleyi 'Carrierei'), Regionaltypische Obstbäume

 - Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.
 - Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
 - Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

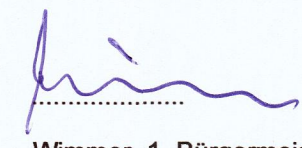
- Artenschutz**
 - Die im Planteil mit Vermeidungsmaßnahme 1 gekennzeichnete private Grünfläche ist regelmäßig abhängig vom Entwicklungsstand alle 3-5 Jahre auf 30 Prozent der Fläche zu entbuschen, die offenen Flächen sind als Magerrasen zu entwickeln. Die Maßnahmen sind im Zeitraum November bis Ende Februar durchzuführen. Abgrabungen sind unzulässig.
 - Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche muss zwischen Dezember 2017 und März 2018 ein Rückschnitt der Gehölze und Hochstauden erfolgen.
 - Zur Sicherung des Baufeldes ist unmittelbar nach dem Rückschnitt gem. Ziffer 7.2 ein überkletterungssicherer Reptilienschutzzaun (z. B. Fa. Agrotec) entlang der östlichen und nördlichen Grenze der Flächen für die Vermeidungsmaßnahmen 1 und 2 zu errichten.
 - Auf der im Planteil mit Vermeidungsmaßnahme 2 gekennzeichneten Fläche sind Abgrabungen und Baumpflanzungen unzulässig.
 - Die Entfernung der Bauschuttablagerung hat im Zeitraum zwischen April und Mitte Mai zu erfolgen.
 - Das Baufeld ist bis spätestens Mitte März zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Gehölze im Baufeld sind bis Anfang März zu entfernen. Unmittelbar vor dem Eingriff (Entfernen des Bauschutts, Baubeginn) ist der Eingriffsbereich im Rahmen von 2 Geländebegehungen auf vorhandene Zauneidechsen zu überprüfen.. Sollten im Eingriffsbereich Zauneidechsen gefunden werden, sind diese einzufangen und hinter den Zaun umzusetzen.
 - Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche Zauneidechse sind folgende strukturelle Aufwertungen für die Ausgleichsfläche als Ausgleichsmaßnahme durchzuführen: Errichten von 3 Steinhaufen und 4 Holzhaufen jeweils in Kombination mit Sandhaufen. Die gesamte Ausgleichsfläche ist jährlich zwischen Oktober und Mitte November zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Weitere Details sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

HINWEISE

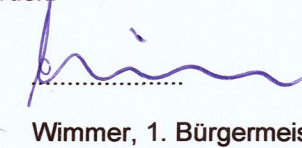
- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen soll versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
- Wenn die Dachdeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. 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.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23.11.2017 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2018 bis 02.03.2018 öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.03.2018 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.03.2018 als Satzung beschlossen.

Surberg, den 13.03.2018  Wimmer, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 13.04.2018 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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 13.04.2018  Wimmer, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"HALLABRUCK VORDERFELD"

GEMEINDE SURBERG

LANDKREIS TRAUNSTEIN

10. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1251,1253, 1253/3 (Grundstücksparzelle Nr. 5)

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

17023 H-Projekte Stadtcad/Surberg/Planung/Änderung BP Hallabruck 11-17.DWG Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Dipl.-Ing. (FH) P. Ruback

TRAUNSTEIN, DEN 23.11.2017

LAGEPLAN 1:1000

NORD