



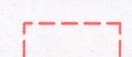


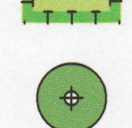
LAGEPLAN M 1 : 1.000




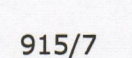



PRÄAMBEL

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat die Erweiterung der Innenbereichssatzung "Oed / Bergstraße" beschlossen.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Geltungsbereich der Satzung
-  Baugrenze
-  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung Ausgleichsfläche
-  Laub-/ Fruchtbaum, zu pflanzen

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurnummer
-  Bebauungsvorschlag
-  Bestehender Kanal
-  Hecken- und Feldgehölze, vorgeschlagene Lage

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
 - 1.1 Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der beiliegende Lageplan im Maßstab 1 : 1.000.
- 2. Zulässigkeit von Vorhaben**
 - 2.1 Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben i.S. § 29 nach § 34 BauGB.
 - 2.3 Im Geltungsbereich sind Wohngebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 2.4 Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,20 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden OK.RF.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
 - 2.5 Die OK.RF.EG wird mit max. 623,20 m ü.NN festgesetzt.

- 2.6 Die Fassaden sind als verputzte Lochfassaden auszubilden.
- 2.7 Für Hauptgebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 19-28° zulässig. Mittig angeordnete Quergiebel sind zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
- 2.8 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
- 2.9 Innerhalb der festgesetzte Fläche für zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Anteil von mind. 40 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Das entspricht einer Pflanzfläche von ca. 70 m². Je 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mind. 1 Gehölz zu pflanzen. Dabei sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzgruppen zu situieren. Die Bäume gemäß Ziffer 2.8 werden hierauf angerechnet.
- 2.10 Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente, bevorzugt heimische Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig. Vogelschutz- und Nährgehölze sind zu bevorzugen. Nadelgehölze sind unzulässig.
- 2.11 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt:
 - Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:**
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 - Obstbäume:**
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 - Sträucher:**
verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm

- 2.12 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.
- 3. Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**
 - 3.1 Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Ausgleichsfläche ist als Biotopkomplex, bestehend aus einem Obst-/Fruchtbaum sowie naturnahen Hecken- und Feldgehölzelementen, zu entwickeln. Die Freiflächen sind als extensiv genutzte Hochstaudenflur bzw. Blumenwiese zu entwickeln.
 - 3.2 Innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Ausgleichsfläche mit einer Fläche von ca. 280 m² ist ein Anteil von mind. 40 % der festgesetzten Fläche mit standort- und klimagerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Das entspricht einer Pflanzfläche von circa 110 m². Es ist ausschließlich zertifizierte, gebietsheimische Baumschulware zu verwenden.
 - 3.3 Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente bevorzugt aus Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzgruppen zu situieren. Es sind mindestens 80 % Sträucher in der Mindestqualität vStr, 3 - 8 Tr., Höhe 100 - 150 cm zu pflanzen. Die Mindestbreite der Gehölzelemente beträgt 4,0 m. Je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.
 - 3.4 An den Gehölzpflanzungen sind naturnahe Saumstrukturen zu entwickeln: blütenreiche Krautfluren durch Ansaat mit gebiets eigenem Saatgut. Die übrigen Grünflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln: max. 3 Schnitte pro Jahr in den ersten drei Jahren, erster Schnitt ab Mitte Juni, anschließend Umstellung auf maximal 2 Schnitte pro Jahr, Abtransport des jeweiligen Mähguts von der Fläche.
 - 3.5 Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zugelassen.
 - 3.6 Die Anlage der Fläche als Ausgleichsmaßnahme hat spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.


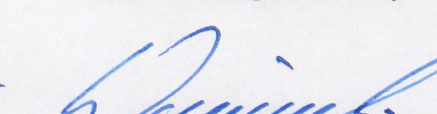
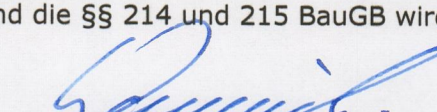
D HINWEISE DURCH TEXT

1. **Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
2. **Immissionen**
Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbes. Lärm, Staub, Geruch, Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.
3. **Geländemodellierung**
Es dürfen keine Gelände veränderungen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umleiten können.
4. **Schutz vor Schäden durch Wasser**
Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
5. **Blendschutzmaßnahmen**
Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendeinwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, sodass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist. Es wird empfohlen, eine ausdrückliche und sachverständig vertiefte Bestätigung einzuholen.
6. **Immissionen / Emissionen**
Das Änderungsgebiet befindet sich im Einflussbereich der Bahnstrecke München - Freilassing. Hierzu sind in der nachfolgenden Planungsebene ggf. Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen.

PLANUNGSRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Februar 2022, Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de). Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat am 03.05.2022 die Erweiterung der Innenbereichssatzung "Oed / Bergstraße" beschlossen. Der Erweiterungsbeschluss wurde am 05.05.2022 ortsüblich bekannt gegeben.
2. Zu dem Entwurf der Erweiterung der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 12.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2022 bis 09.06.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der Erweiterung der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 12.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2022 bis 09.06.2022 in der Gemeinde öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 09.08.2022 die Erweiterung der Innenbereichssatzung "Oed / Bergstraße" in der Fassung vom 09.08.2022 als Satzung erlassen.
 Surberg, den 10.08.2022

 Michael Wimmer
 (Erster Bürgermeister)
5. Ausgefertigt
 Surberg, den 10.08.2022

 Michael Wimmer
 (Erster Bürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss zur Erweiterung der Innenbereichssatzung wurde am 11.08.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
 Surberg, den 11.08.2022

 Michael Wimmer
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE SURBERG
LANDKREIS TRAUNSTEIN



1. Änderung Innenbereichssatzung "Oed / Bergstraße"

Erweiterung für das Grundstück Flur Nr. 915/7,
Gemarkung Surberg

mit integriertem Grünordnungsplan

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntm. 09.08.2022

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000

Planung

plg | Planungsgruppe
Strasser

Äußere Rosenheimer Str. 25 Tel: 0861 / 98 987 0
83278 Traunstein Fax: 0861 / 98 987 50

Format 580 / 495

JU / LH / KAI

info@plg-strasser.de
BV 22029