



**Präambel**  
 Die Gemeinde Surberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

**Festsetzungen durch Text**

- Der Änderungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Je Wohngebäude sind bis zu 3 Wohneinheiten zulässig.
- Die seitliche Wandhöhe ist für die Bauräume 1 und 2 mit höchstens 6,50 m und für den Bauraum 3 mit höchstens 6,80 m festgesetzt.  
 Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.  
 Die Höhe des Fertigfußboden EG wird für den Bauraum 1 auf auf 611,05 m üNN, für den Bauraum 2 auf 610,30 m üNN und für den Bauraum 3 auf auf 609,00 m üNN festgesetzt. Von diesen Maßen darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,1 m abgewichen werden.
- Als Dachform ist das Satteldach mit mittigem First zulässig. Die Dachneigung wird in den Bauräumen 1 und 2 mit 18-26 Grad und im Bauraum 3 mit 10-14 Grad festgesetzt.
- Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,35 festgesetzt.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind für die Bauräume 1 und 2 einzuhalten.
- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Immissionsschutz
- 9.1 Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche, die ggf. im Anschluss an die im Planteil gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Ausführung als Wintergarten oder verglaste Loggien) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGWWA, Tag = 59 dB(A) der 16. BImSchV nachweislich eingehalten wird. Dieser Nachweis ist im Einzelbauvorhaben zu erbringen.
- 9.2 In den im Planteil gekennzeichneten Fassaden dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) zu Schlafräumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zu liegen kommen.
- 9.3 In den im Planteil gekennzeichneten Fassaden dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von Schlafräumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.
- 9.4 Von den Festsetzungen Nr. 9.2 und Nr. 9.3 kann abgewichen werden, wenn der nachts geltende Immissionsgrenzwert IGWWA, Nacht = 49 dB(A) der 16. BImSchV durch etwaige aus Nr. 1 resultierende Verglasungen (oder vergleichbare bauliche Maßnahmen) vor den zum Öffnen eingerichteten Außenbauteilen von Schlafräumen nachweislich eingehalten werden kann. Dieser Nachweis ist im Einzelbauvorhaben zu erbringen.
- 9.5 Alle Schlafräume sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

9.6 Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-1 zu erfüllen.

**Hinweise**

- Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Lauter der Gemeinde Surberg.
- Die in den Festsetzungen genannten Normen und Vorschriften können im Bauamt der Gemeinde Surberg eingesehen werden.
- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
- 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.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2020 bis 29.01.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2020 bis 29.01.2021 öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23.02.2021 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.02.2021 als Satzung beschlossen.

Surberg, den 23.02.2021  
 Michael Wimmer, Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 25.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 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, den 25.02.2021  
 Michael Wimmer, Erster Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN "LAUTER"**

**- 12. ÄNDERUNG**

**GEMEINDE SURBERG  
 LANDKREIS TRAUNSTEIN**

**12. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB**

**LAGEPLAN 1:1.000**

**ENTWURFSVERFASSER**

**plg | Planungsgruppe  
 Strasser**

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

20093 H:\Projekte Stadtcad\Änderung Lauter\Änderung Lauter.DWG  
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner

TRAUNSTEIN, DEN 23.02.2021

