

# Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

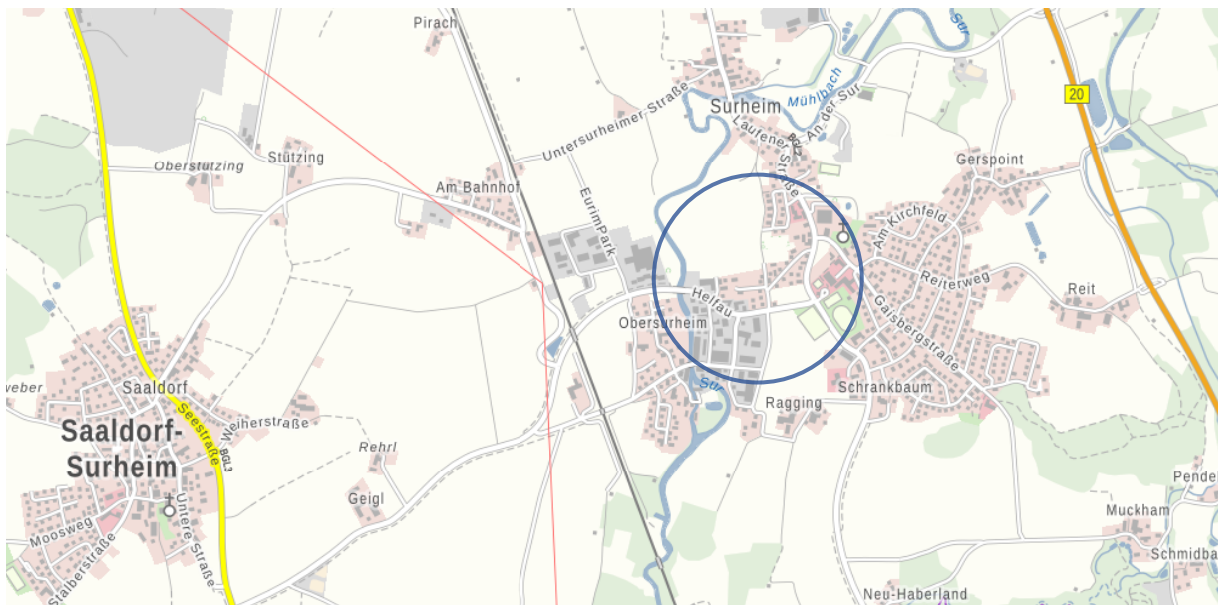
## Vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans „Helfau“

für die Grundstücke FL.Nrn. 1832 und 1832/7 der Gemarkung  
Surheim

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

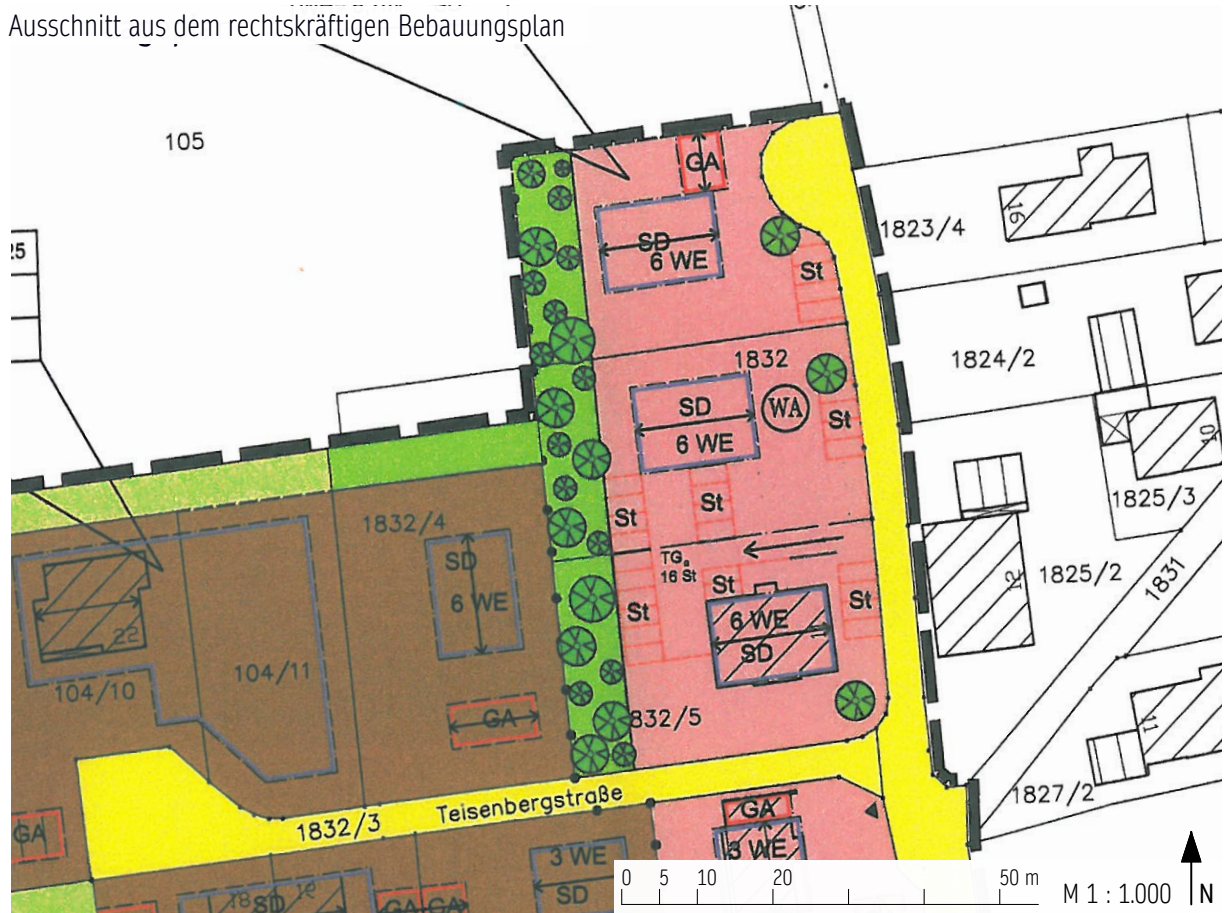
Entwurf

25.07.2023

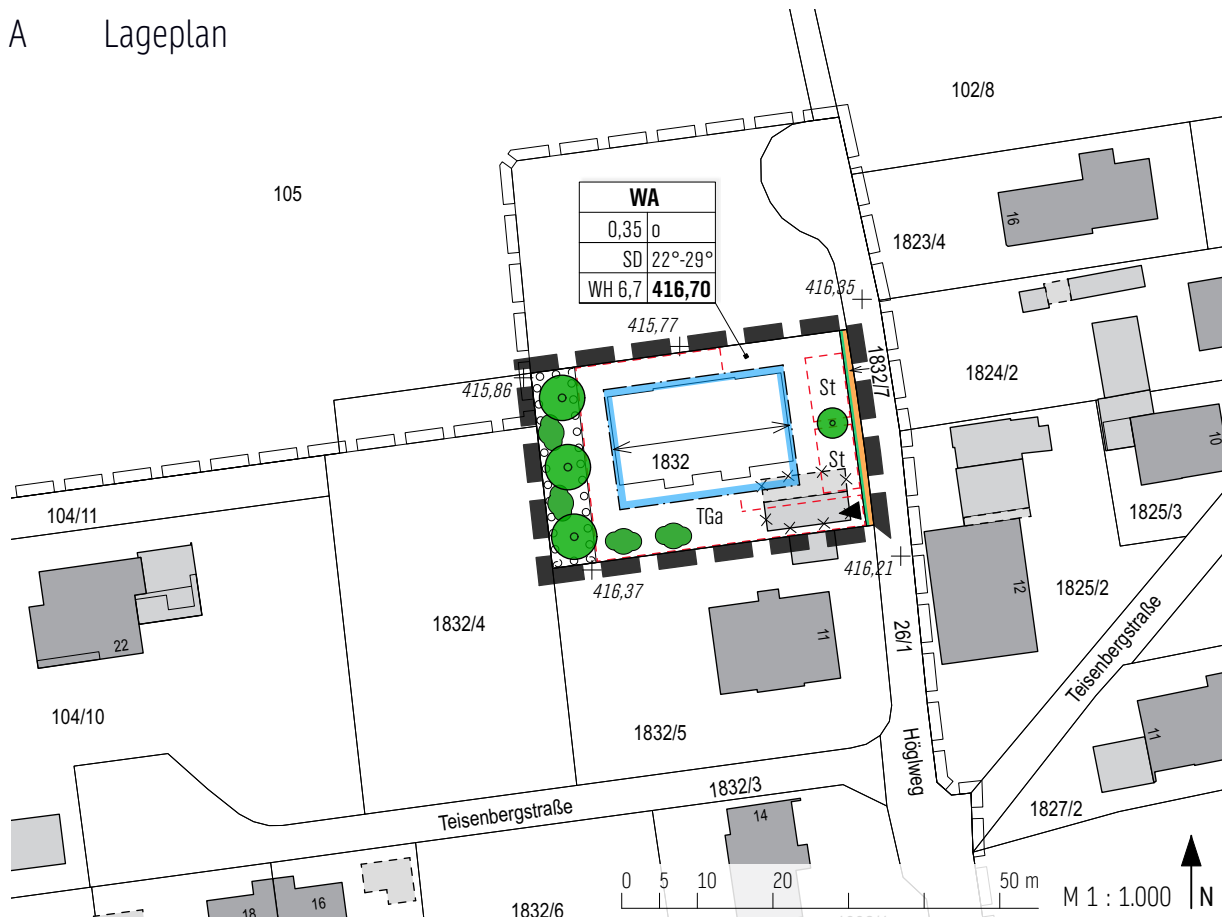


Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10, 12 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.10.2022 (GVBl. S. 674) diesen **Bebauungsplan als Satzung**.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan




A Lageplan



## B Festsetzungen mit Zeichenerklärung

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans


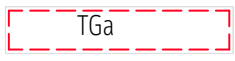

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
 2.2 Zulässig sind gemäß § 12 Abs. 3a unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.


### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. GRZ 0,35  
 3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden, sofern mindestens 40 % des Baugrundstückes als begrünte Grundflächen hergestellt werden. Zu diesen zählen auch begrünte Flächen über Tiefgaragen, die zu mindestens 0,50 m mit Boden überdeckt sind.  
 3.3 Je Wohngebäude sind höchstens 8 Wohneinheiten zulässig.  
 3.4 **WH 6,7** höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des tiefstgelegenen Vollgeschoßes (i.d.R. Erdgeschoß) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut in Metern (z.B. 6,7 m).  
 3.5 **416,70** maximale Höhenlage des Fertigfußbodens des tiefst gelegenen Vollgeschoßes in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. 416,70 m NHN).

### 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1  Baugrenze  
 4.2 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen mit ihren Überdachungen sowie durch Balkone und Vordächer um bis zu 1,0 m überschritten werden.  
 4.3 0 offene Bauweise  
 4.4  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen  
 Die Zufahrtsrampen sind einzuhausen  
 4.5  Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze  
 4.6 Untergeordnete Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von max. 2,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (7.1) zulässig, wenn sie nicht als Massivbau errichtet werden.

### 5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Als Grundrissform der Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite mind. 1/5 länger ist als die Schmalseite. Vor- und Rücksprünge sowie Anbauten sind zulässig.  
 5.2 Als Dachform ist ein Satteldach mit mittig über der Längsrichtung des Gebäudes angeordnetem First und einer Dachneigung von 22°- 29° zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen wie z.B. Vordächern sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.  
 5.3  vorgeschriebene Firstrichtung  
 5.4 An Satteldächern sind allseitig Dachüberstände von mind. 0,75 m bei Hauptgebäuden sowie mind. 0,5 m bei Garagen und Nebengebäuden auszubilden, außer an Außenwänden, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden.  
 5.5 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude und Garagen ist nur mit nicht glänzenden oder nicht spiegelnden Baustoffen in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen wie z.B. Vordächern ist auch eine lichtdurchlässige Eindeckung zulässig.

5.6 An Gebäuden mit einer Länge von mehr als 23,0 m sind an einer Längsseite zwei gleiche Quergiebel mit einer Breite von zusammen höchstens 8,0 m zulässig, sofern ihr Abstand zueinander mind. 3,0 m sowie der zu den Giebelseiten des Gebäudes mindestens 5,0 m beträgt. Der First des Quergiebels muss mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Wandhöhe der Traufseiten von Quergiebeln darf die Wandhöhe des Hauptgebäudes um bis zu 2,3 m überragen.

5.7 Weitere Dachaufbauten sind nicht zulässig.

5.8 Solaranlagen sind in dachflächenbündiger oder -paralleler Ausführung im Neigungswinkel der Dachneigung und mit einem Abstand von der Dachhaut bis max. 0,2 m zulässig, ihre Aufständigung ist nicht zulässig.

## 6 Erschließung, Garagen und Stellplätze

6.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2  Straßenbegrenzungslinie

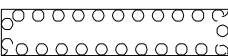
6.3  Zufahrt

6.4 Für Mehrfamilienhäuser sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für alle anderen Nutzungen ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage zur GaStellV zu ermitteln. Ergibt sich bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs eine Bruchzahl, ist in allen Fällen nach oben aufzurunden. Mind. 1/3 der notwendigen Stellplätze sind oberirdisch nachzuweisen.


6.5 Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege, ausgenommen Tiefgaragenzufahrten, dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Kunststoff ist als Baumaterial nicht zulässig.


6.6 Vor Garagentoren und anderen Toren von Zufahrten muss einen Abstand von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen.

## 7 Grünordnung

7.1  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Flächen sind mit Einzelbäumen gemäß 7.4 sowie auf mind. 50 % ihrer Gesamtfläche mit Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern gemäß 7.3 zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Bereiche sind als extensive Wiesenflächen, ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz, zu gestalten. Zulässig ist auch die Errichtung eines Kinderspielplatzes.

7.2 Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes sind mit Ausnahme der Wege, Zufahrten und Stellplätze zu begrünen sowie mit Sträuchern und standortgerechten Laub- oder Obstbäumen heimischer Sorten zu bepflanzen und in dieser Weise zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind zu ersetzen.

7.3  zu pflanzende Strauchgruppe, bestehend aus standortgerechten heimischen Arten, Mindestqualität Str. 2xv 60-100, Pflanzabstand 1,5x1,5 m

7.4  zu pflanzender Laubbaum II./III. Ordnung oder Obstbaum-Halbstamm, Qualität: H. 3xv. StU 14-16. Die zu verwendenden Arten und Sorten können aus folgender Liste gewählt werden:

Acer campestre, Feld-Ahorn	Juglans regia, Walnuss
Malus sylvestris, Holz-Apfel	Malus in Sorten, Zier-Apfel
Prunus avium, Wild-Kirsche	Sorbus aucuparia, Eberesche
Obstbaum-Halbstämme	

7.5 Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), buntlaubige, hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten sind nicht zulässig.

7.6 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- oder Schottergärten bzw. -schüttungen sind nicht zulässig.

## 8 Einfriedung

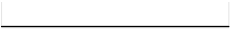
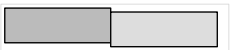
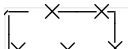



8.1 Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Gelände erlaubt. Sie müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen.

8.2 Die Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus Rohrmatten, Stacheldraht oder Kunststoff. Maschendrahtzäune dürfen nur verwendet werden, wenn sie hinterpflanzt sind. Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen, z.B. Thujen, sind nicht zulässig.

9 Bemaßung

9.1  festgesetztes Maß in Metern (z.B. 3,0 m)

## C Hinweise mit Zeichenerklärung

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenze   |
| 2 | 1832/7  | Flurstücksnummer (z.B. FLNr. 1832/7)   |
| 3 |  | bestehende Haupt- und Nebengebäude   |
| 4 | 11  | Hausnummer (z.B. 11)   |
| 5 |  | abzubrechende Gebäude  |
| 6 |  | geplante Baukörperstellung   |
| 7 |  | Höhe des bestehenden Geländes in Metern über Normalhöhennull (z.B. 416,34 m NHN) |
| 8 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Helfau“               |

9 Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen richten sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

10 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

11 Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der Bauarbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Um Qualitätsverlusten vorzubeugen sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

12 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen soll auf dem Baugrundstück versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

13 Wenn die Dacheindeckung aus 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 von weniger als 50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

14 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob 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) bzw. in oberirdische Gewässer (TREN OG) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

15 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen des ATV-Merkblattes A138 und des DWA-Merkblattes M153 einzuhalten.

16 Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Zum Schutz vor Schäden durch flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen im Falle von Sturzfluten sind eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dabei ist auch das von außen dem Geltungsbereich zufließende Wasser zu berücksichtigen. Eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. wasserdichte Keller und Lichtschächte, Auftriebsicherungen bei unterirdischen Lagertanks) wird deshalb empfohlen. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind dabei auszuschließen. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu beachten.

17 Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche

- Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 18 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde unterliegen gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt.
- 19 Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen. Bei Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass deren Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden. Durch Baumpflanzungen darf deren Unterhaltung und Erweiterung nicht behindert werden, dazu sind ausreichende Abstände einzuhalten.
- 20 Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch, soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden, 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 erfordert.
- 21 Rodungen, Fällung von Bäumen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen werden.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, LDBV Bayern, Ausgabe 2023  
Höhenangaben: Kanalkataster der Gemeinde Saaldorf-Surheim, 2023  
Geländevermessung, Roland Richter Ingenieur GmbH, 06.07.2023

Planverfasser: Freilassing, den .....

---

**Büro für  
Bauleitplanung**

Josef Brüderl Jahnstr. 10  
Dipl.-Ing. Univ. 83395 Freilassing  
Architekt 08654.7767 648  
Stadtplaner jb@josefbruederl.de

D Verfahrensvermerke

- 1 Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 13.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_. \_\_. 20\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_. \_\_. 20\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_. \_\_. 20\_\_ bis \_\_. \_\_. 20\_\_ im Internet veröffentlicht.
- 3 Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_. \_\_. 20\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_. \_\_. 20\_\_ bis \_\_. \_\_. 20\_\_ beteiligt.
- 4 Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom \_\_. \_\_. 20\_\_ die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_. \_\_. 20\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Saaldorf-Surheim, den .....

..... (Siegel)  
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

5 Ausgefertigt

Saaldorf-Surheim, den .....

..... (Siegel)  
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

- 6 Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am \_\_. \_\_. 20\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Saaldorf-Surheim, den .....

..... (Siegel)  
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister