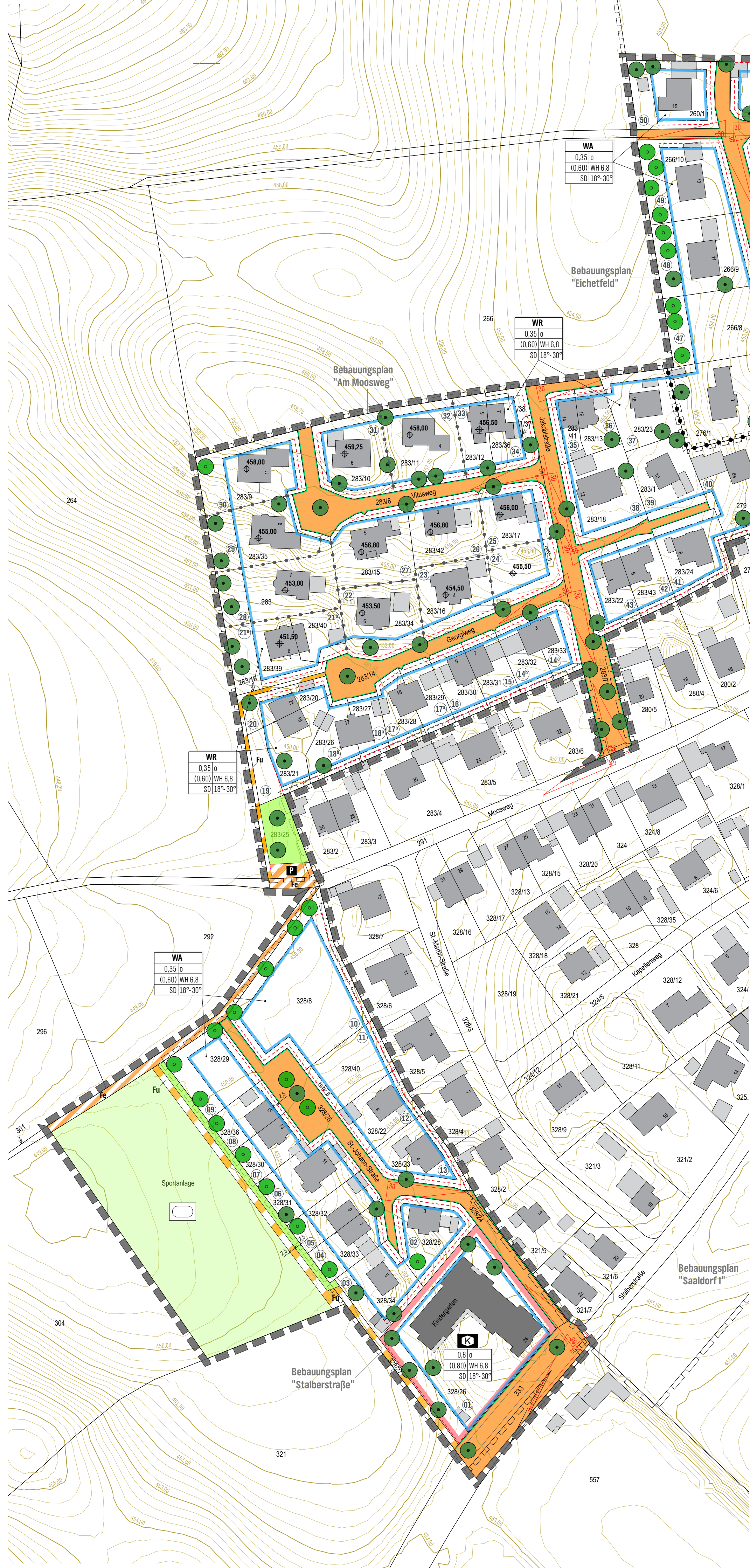


Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) 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), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich die bisherigen Bebauungspläne „Am Moosweg“, „Eichelfeld“ und „Stalberstraße“.

A Lageplan



B Festsetzungen mit Zeichenerklärung

- 1** Geltungsbereich
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2** Art der baulichen Nutzung
2.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
2.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig
2.3 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig
2.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
2.5 Fläche für den Gemeinbedarf - Einrichtungen für Kinder
2.6 öffentliche Grünfläche - Trainingsplatz, nicht bebaubar
- 3** Maß der baulichen Nutzung
3.1 0,35
3.2 (0,80)
3.3 WH 6,8
3.4 maximale Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten oberirdischen Geschosses im Sinne des Art. 2 Abs. 7 BayBO (i.d.R. Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut in Metern (z.B. 6,8 m). Diese gilt auch für Wände an der Traufseite von Quergiebeln, nicht aber für Aufbauten innerhalb der Dachfläche wie z.B. Gauben.
3.5 Im übrigen darf die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten oberirdischen Geschosses im Sinne des Art. 2 Abs. 7 BayBO (i.d.R. Erdgeschoss) höchstens 0,35 m über dem durch die im Lageplan dargestellten Höhenlinien festgesetzten Gelände, gemessen jeweils talseitig in Gebäudemitte, liegen.
3.6 Bei Um- oder Anbauten sowie bei Ersatzbauten kann ausnahmsweise eine von 3.4 und 3.5 abweichende Höhenlage zugelassen werden, wenn sich diese am vorhandenen Gebäudebestand orientiert.
- 4** Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
4.1 Baugrenze
4.2 Terrassen und Balkone mit ihren Überdachungen sowie Vordächer und Dachüberstände sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0 m bis 1,5 m zu diesen zulässig.
4.3 offene Bauweise
4.4 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen mit einer Wandhöhe von höchstens 4,0 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand bzw. der Gebäudeaußenkante mit der Oberkante der Dachhaut.
- 4.5** Untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von bis zu 12 m² und einer Wandhöhe von max. 2,5 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie nicht als Massivbau errichtet werden.
4.6 Sichtflächen, mit Seitenlänge in Metern (z.B. 30 m), die innerhalb des Geltungsbereichs im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m Höhe (gemessen von der Straßenebene in Fahrtrahmitte) dauerhaft von sichtbehindernden Hindernissen (z.B. bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Abgrenzungen, usw.) freizuhalten sind. Stellplätze sind innerhalb der Sichtflächen nicht zulässig.
- 5** Gelände
5.1 Die Höhenlage der bestehenden Geländeoberfläche ist zu erhalten. Veränderungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Auffüllungshöhe bzw. Abgrabungstiefe von max. 50 cm zulässig. Sie sind als Böschungen mit max. 30° Neigung auszuführen, Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig und als begrünte Natursteinmauer auszuführen. Steilere Böschungsneigungen und höhere Stützmauern sind im Rahmen von Erhaltungs- oder Ersatzmaßnahmen zulässig, wenn dadurch das vorhandene Gelände nicht wesentlich verändert wird. Zu den Verkehrsflächen und zu den an den Grundstücksgrenzen bestehenden Geländegehöhen ist die Geländeoberfläche gleichmäßig anzugleichen.
- 6** Bauliche Gestaltung
6.1 Als Grundrisform für die Hauptbaukörper ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens 1/5 länger als die Breitseite ist, wobei der First parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Gebäude können sich auch aus mehreren rechteckigen Hauptbaukörpern zusammensetzen (z.B. L- oder T-Form). Vor- und Rücksprünge sind zulässig.
6.2 Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18° bis 30° zulässig. Die Eindeckung ist nur mit nicht hochglänzenden bzw. nicht spiegeln Baustoffen in roten, braunen oder grauen Farbtonen und mit Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.

- 6.3** Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten sind darüber hinaus auch Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 30° zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen ist auch eine lichtdurchlässige Eindeckung zulässig. Flachdächer sind, soweit darauf keine andere zulässige Nutzung erfolgt, zu begrünen. An geneigten Dächern sind einseitig Dachüberstände von mind. 0,75 m bei Hauptgebäuden und mind. 0,5 m bei Garagen auszubilden, außer an Außenwänden, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
6.4 Quergiebel sind mittig anzuordnen. Ein Abweichen aus der Mitte kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Abstand zum gegenüberliegenden Dachrand mindestens 3,00 m beträgt. Die kumulierte Breite aller Quergiebel an einem Gebäude darf die halbe Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches.
6.5 Gauben sind als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitz-, Flachdach- und Schleppegauben zulässig. Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gaube ist auf 2,50 m beschränkt. Der Abstand der Gauben zueinander muss mindestens 1,25 m zur Grundstücksgrenze mindestens 0,75 m und zu den gegenüberliegenden Dachrändern (Ortsgang) mindestens 2,00 m betragen. Die Gaubenlänge in Trauf-First-Richtung darf maximal 2/3 der Länge des Hauptdaches betragen. Der höchste Punkt der Gaube muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Dachgauben eines Gebäudes sind (auch bei Doppel- und Reihenhäusern) in gleicher Höhe anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. 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 Aufständerung ist zulässig.
6.6 Erschließung, Garagen und Stellplätze
6.7 öffentliche Straßenverkehrsfläche
6.8 Straßenbegrenzungslinie
6.9 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Feldweg
6.10 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Fußweg
6.11 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Parkplatz
6.12 Für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nach der BauNutzungsverordnung 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.
6.13 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb.
6.14 Nicht überdachte Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sowie Wege dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Sie sind als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflastersteinen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Kunststoffe ist als Baumaterial nicht zulässig.
6.15 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.
6.16 Immissionschutz
6.17 Überbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkung
6.18 Innerhalb der im Lageplan so gekennzeichneten Fläche sind notwendige offene Außenbauteile wie Fenster oder Türen in den der Lärmquelle (Parkplatz der Gaststätte Pfarrer-Rehr-Str. 5) zugewandten Fassaden zu im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Die ausreichende Belüftung der Räume muss ohne das Öffnen von Fenstern innerhalb der gekennzeichneten Fläche sichergestellt werden können (z.B. durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder durch Fenster außerhalb der gekennzeichneten Fläche).
6.19 Grünordnung
6.20 öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingerünung
6.21 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der 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. Der vorhandene Baumbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind zu ersetzen.
6.22 Je 250 m² Grundstücksfläche sind an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbäum (Hochstamm) sowie fünf Sträucher zu pflanzen. Auf dem Grundstück bestehender Baumbestand kann angerechnet werden. Es sind standortheimische Bäume, sowie widerstandsfähige, regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen sind vorzunehmen, sobald eine Baumaßnahme erfolgt ist, spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme bzw. Bezugsfertigkeit.
6.23 zu erhaltender Baum, ist bei Ausfall oder einer aufgrund von Baumaßnahmen erforderlicher Entnahme in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch einen gleichartigen Baum mit einem Stammumfang von mind. 25 cm zu ersetzen.
6.24 Zur Verwollständigung der Ortsrandeingerünung zu pflanzender Laubbäume 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
Malus sylvestris, Holz-Äpfel
Prunus avium, Wild-Kirsche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Obstbaum-Halbstämme
6.25 Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), buntlaubige, hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten sind nicht zulässig.
6.26 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- oder Schottergärten bzw. -schüttungen sind nicht zulässig.
6.27 Einfriedigung
6.28 Als Einfriedigungen sind ausschließlich Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Gelände erlaubt. Sie müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen.
6.29 Als Einfriedigung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind auch ruhige, verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Straßenbenutzungsfläche zulässig.
6.30 Ist kein Gehweg entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, sind Einfriedigungen und Hecken mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
6.31 Im Bereich von Freisitzen, bei Grenzgaragen oder zur nachbarlichen Abschirmung dürfen an der Grundstücksgrenze, ausgenommen zu öffentlichen Verkehrsflächen, ruhige verputzte Mauern oder Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von insgesamt nicht mehr als 5,0 m je Grundstücksgrenze errichtet werden.
6.32 Die Einfriedigungen dürfen nicht hergestellt werden aus Rohrmaten, Stacheldraht oder Kunststoff. Maschendrahtzäune dürfen nur verwendet werden, wenn sie hinterpflanz mit geschichteten Hecken aus Nadelgehölzen, z.B. Thujen, sind nicht zulässig.
6.33 Bemauung
6.34 festgesetztes Maß in Metern (z.B. 3,5 m)

C Hinweise mit Zeichenerklärung

- 1** bestehende Grundstücksgrenzen
2 vorgeschlagene Grundstücksteilung
3 Flurstücksnummer (z.B. FLNr. 283(17))
4 bestehende Haupt- und Nebengebäude
5 Hausnummer (z.B. HsNr. 21)
6 Bezeichnung der Bauflächen (z.B. Baufläche 52)
7 Höhenlinien des amtlichen digitalen Geländemodells bestehend aus 1-Meter-Linien mit Angabe der Höhe in Metern über Normalhöhennull (z.B. 455,00 m NNH) und den dazwischen liegenden 0,25m-Linien
8 Baudenkmäler mit Denkmalnummer (z.B. Baudenkmal D-1-72-130-10)
9 Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der zu ersetzenden Bebauungspläne mit deren Bezeichnung (z.B. Bebauungsplan „Eichelfeld“)
10 Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne mit deren Bezeichnung (z.B. Bebauungsplan „Saaldorf I“)
11 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
12 Die Bodenversiegelung soll auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
13 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 vermisch oder überlagert werden. Um Qualitätsverlusten vorzubeugen sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.
14 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken 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. Wenn die Dachneigung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenbauteile mit diesen Materialien von weniger als 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
15 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorgabe (NWFFv) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) bzw. in oberirdische Gewässer (TRENOS) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
16 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen des ATV-Merkblätter A138 und des DWA-Merkblattes M153 einzuhalten.
17 Starkniederschläge können flächenförmig 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 zuzuführende Wasser zu berücksichtigen. Eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. wasserdichte Keller und Lichtschächte, Auftriebsicherungen bei unterirdischen Lagertanks) wird deshalb empfohlen. Negative Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind dabei auszuschließen. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu beachten.
18 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 (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

- 20** Zu Tage tretende archaische Bodenfunde unterliegen gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt. 21. Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu wahren, 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.
22 Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen richten sich nach der BayBO in der jeweils geltenden Fassung. Ausschlaggebend ist das Datum der Baugenehmigung bzw. bei der Vorlage im Genehmigungsverfahren das Datum des Eingangs bei der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben der Zeitpunkt des Baubeginns. Gebäude, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sollen profil- und höhengleich errichtet und einheitlich gestaltet werden.
23 Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen. Bei Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass deren Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden. Durch Baumplanungen darf deren Unterhaltung und Erweiterung nicht behindert werden, dazu sind ausreichende Abstände einzuhalten.
24 Bei der Pflanzung von Bäumen ist auf die Einhaltung der nachbarlichen Grenzabstände zu achten: 2 m Abstand zu Grundstücksgrenzen innerhalb der Baugabeite, 4 m zu Grundstücksgrenzen von landwirtschaftlichen Flächen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, LDBV Bayern, Ausgabe 2024
Höhenangaben: Digitales Geländemodell, LDBV Bayern, Ausgabe 2024

Planverfasser: Freilassung, den

Büro für Bauleitplanung
Josef Brüderl, Jahstr. 10
Dipl.-Ing. Univ., 83395 Freilassing
Architekt, 08654 7767 648
Stadtplaner, jbr@josefbruederl.de

D Verfahrensvermerke

- 1** Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 11.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2024 bis 24.10.2024 im Internet veröffentlicht.
3 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2024 bis 24.10.2024 beteiligt.
4 Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 10.12.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.12.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Saaldorf-Surheim, den

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister (599)

Saaldorf-Surheim, den

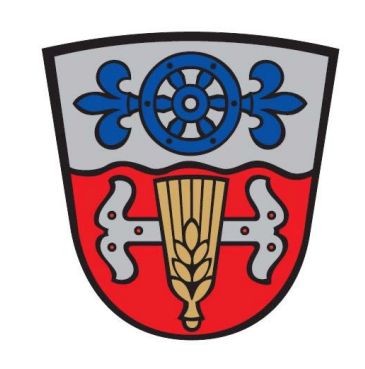
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister (599)

Saaldorf-Surheim, den

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister (599)

Saaldorf-Surheim, den

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister (599)



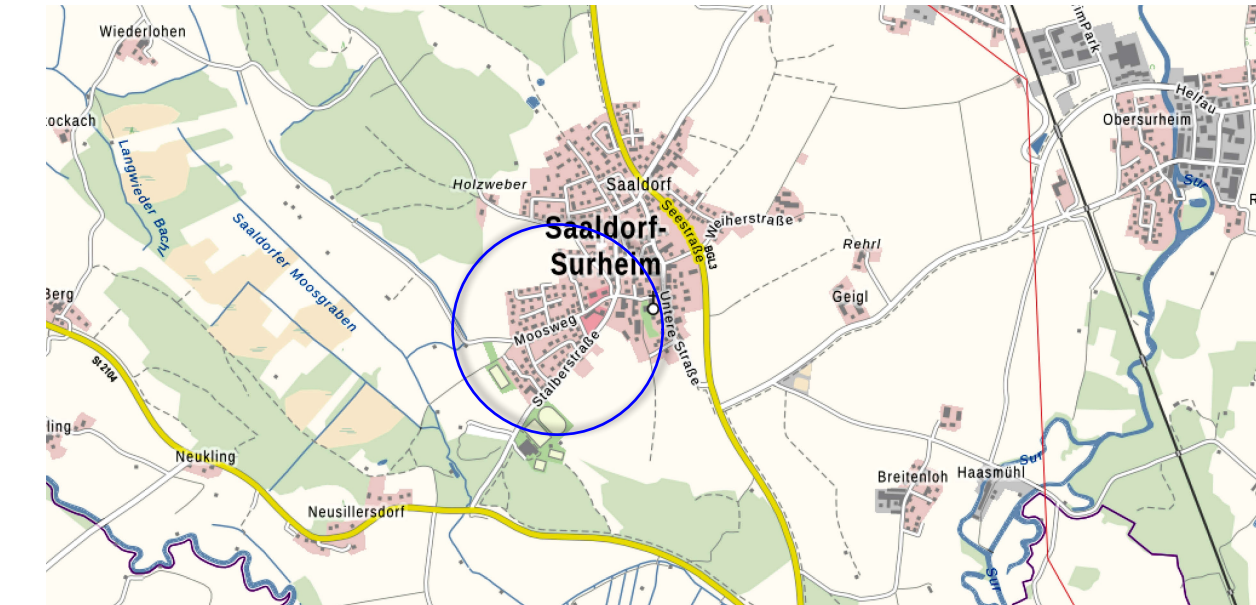
Gemeinde Saaldorf-Surheim
Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan „Saaldorf West“

für das Gebiet der bisherigen „Bebauungspläne „Am Moosweg“, „Eichelfeld“ und „Stalberstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 13a BauGB, ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

05.08.2024, 10.12.2024



Büro für Bauleitplanung
Josef Brüderl, Jahstr. 10
Dipl.-Ing. Univ., 83395 Freilassing
Architekt, 08654 7767 648
Stadtplaner, jbr@josefbruederl.de