

# Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

## Bebauungsplan „Am Bauhof“

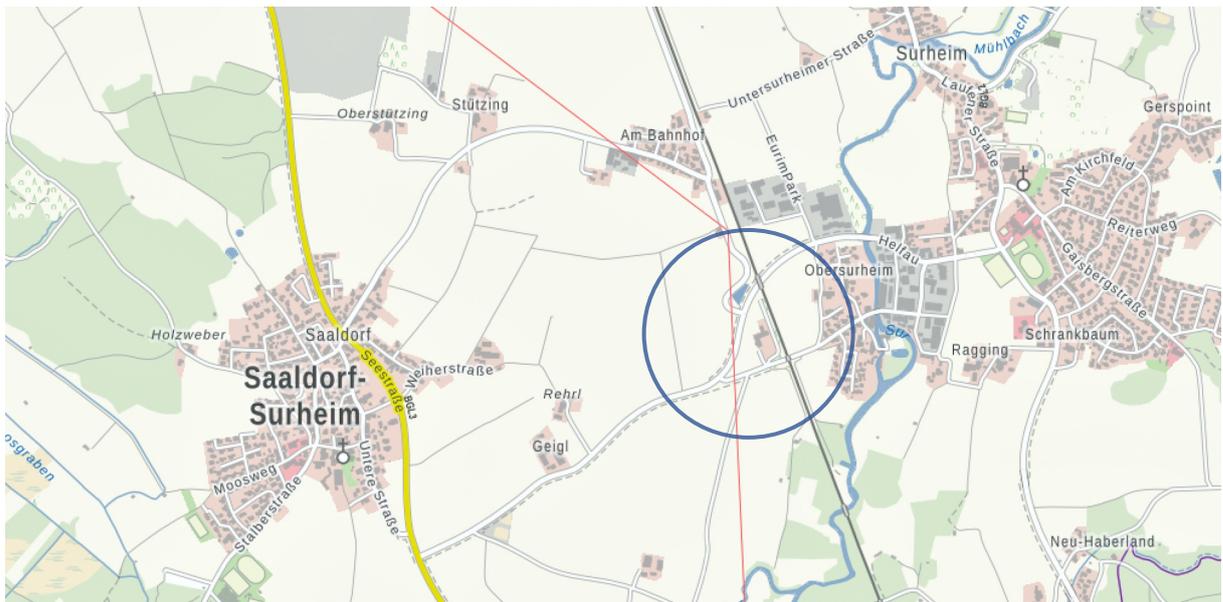
mit Änderung des Bebauungsplans

„Ortsumgehung Obersurheim“

für das Gebiet zwischen der Obersurheimer Straße, der Ortsumgehungsstraße und der Bahnlinie

Entwurf

23.05.2022, 17.12.2021



**Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt** aufgrund der §§ 2, 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch **Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)**, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) 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 § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) **diesen Bebauungsplan als Satzung.**

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Ortsumgehung Obersurheim“.



## B Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 2 Art der baulichen Nutzung

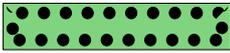
- 2.1  Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 2.2  Fläche für den Gemeinbedarf - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 2.3  Fläche für den Gemeinbedarf - Bauhof, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, zulässig sind auch Flächen und Anlagen zur Wertstoffsammlung, zulässig ist auch eine Wohnung für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal
- 2.4  Öffentliche Grünfläche - Freizeit und Erholung, zulässig sind Anlagen, außer Gebäude, für die Freizeitgestaltung und die Erholung im Freien, wie z.B. ein Mehrgenerationenplatz mit Pumptrack, Spiel- und Kletteranlagen, Flächen für Obst-, Gemüseanbau.  
Auf den durch Baugrenzen bestimmten Flächen sind zusätzlich folgende Gebäude und baulichen Anlagen zulässig:  
**S** ein Nebengebäude mit sanitären Anlagen, Abstellräumen u. dgl.  
**R** eine Anlage mit Einrichtungen zum Rutschen, Klettern, Spielen u.dgl. sowie Aussichtsplattform und Sitzgelegenheiten

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 6.800 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern (z.B. 6.800 m<sup>2</sup>)
- 3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von offenen Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Verkehrsflächen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.3  422,25 maximale Höhenlage des Erdgeschoß-Fertigfußbodens in Meter über Normalhöhennull (z.B. 422,25 m NHN).
- 3.4 WH 9,0 höchstzulässige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der **traufseitigen** Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut in Meter (z.B. 9,0 m).
- 3.5 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Bauhof sind über die höchstzulässige Wandhöhe hinaus auch Anlagen in Form von Behältern (Silos) bis zu einer Höhe von 13,50 m, gemessen von der Oberkante des Geländes zum höchsten Punkt der Anlage, zulässig.
- 3.6 H 13,5 maximale Höhe der Anlage, gemessen von der Oberkante des Geländes bis zu ihrem höchsten Punkt in Meter (z.B. 13,5 m).

### 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 0 offene Bauweise
- 4.3 Lagerflächen, offene Stellplätze sowie Nebenanlagen n. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.4  Sichtfläche, die von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, wie baulichen Anlagen, Lagerung von Gegenständen sowie Bepflanzung, ausgenommen einzelstehende Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe freizuhalten ist, mit Schenkellänge in Metern (z.B. 110 m).

- 4.5 Die gesetzlichen Abstandsflächen der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden BayBO sind einzuhalten. 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.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Es sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 4°- 24° zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen oder Zwischenbauten sind auch Flachdächer zulässig.
- 5.2 Solaranlagen sind in dachflächenbündiger oder -paralleler Ausführung allgemein zulässig, ihre Aufständigung ist ausnahmsweise zulässig.
- 6 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen
- 6.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Parkplatz
- 6.4 Für die zulässigen Nutzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Freizeit und Erholung sind keine Stellplätze nachzuweisen.
- 7 Grünordnung
- 7.1  Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung  
Die Fläche ist als extensiv genutztes Grünland anzulegen
- 7.2  Öffentliche Grünfläche - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Die bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten
- 7.3  zu pflanzender Baum I. Ordnung, Qualität: H 3xv StU 18-20  
Es sind die nachfolgenden Arten und Sorten zu verwenden:
- AP Acer platanoides , Farlake's Green', Spitz-Ahorn ,Farlake's Green'
- CB Carpinus betulus, Hainbuche
- QR Quercus robur, Stiel-Eiche
- TC Tilia cordata, Winter-Linde
- UG Ulmus glabra, Berg-Ulme
- 7.4  zu pflanzender Baum II./III. Ordnung, Qualität: H 3xv StU 16-18  
Es sind die nachfolgenden Arten und Sorten zu verwenden:
- AC Acer campestre, Feld-Ahorn
- PA Prunus avium, Vogel-Kirsche
- SA Sorbus aucuparia, Eberesche
- 7.5 zu pflanzende Strauchfläche bestehend aus standortgerechten heimischen Sträuchern aus gebietseigener Herkunft, Qualität: Str. 2xv 60-100, Pflanzverband 1,5 x 1,5 m auf Lücke versetzt.  
Es sind die nachfolgenden Arten zu verwenden:
- Corylus avellana, Hasel
- Cornus sanguinea, Blut-Hartriegel
- Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare, Liguster
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
- Salix caprea, Sal-Weide
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
- 7.6 Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (z. B. Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze.

## 8 Werbeanlagen

- 8.1 Werbeanlagen sind an Gebäuden nur unterhalb des Daches zulässig. Freistehende Werbeanlagen, z.B. Fahnenmasten, sind bis zu einer Höhe von 7 m zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.
- 8.2 Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur von oben nach unten gerichtet zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Lichtunterbrechung oder Spruchbänder sowie in die Umgebung strahlende Beleuchtungen von Werbeanlagen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur gem. 9.1 zulässig.

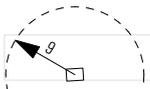
## 9 Beleuchtung

- 9.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermaus- und Vogelarten sowie zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten ist eine Außenbeleuchtung nur im unbedingt betriebsnotwendigen Maß und ausschließlich mit insektenschonenden, UV-armen oder UV-freien warmweißen LED-Leuchtmitteln mit max. 3.000 K zulässig. Die von den Beleuchtungseinrichtungen ausgehende Streulichtwirkung ist durch entsprechende Platzierung der Lichtquellen und Anpassung der Lichtkegel zu minimieren. Nach oben oder zur Seite gerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig. Eine durchgehende Beleuchtung in der Zeit von 22:00 und 06:00 Uhr ist nicht zulässig. Eine notwendige nächtliche Beleuchtung erfolgt über fest installierte Bewegungsmelder.

## 10 Immissionsschutz

- 10.1 Bei Um- oder Ersatzbau der Wohnung für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal muss die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen 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: 2018-01 zu erfüllen.

## C Hinweise

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 1  |  | bestehende Grundstücksgrenze   |
| 2  | 1098/1  | Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 1098/1)  |
| 3  |  | bestehende Haupt- und Nebengebäude   |
| 4  | 1   | Hausnummer (z. B. 1)   |
| 5  |  | aufzulösende Grundstücksgrenze   |
| 6  |  | vorgeschlagene Baukörperstellung   |
| 7  |  | Höhe der bestehenden Straßenoberkante oder des bestehenden Geländes in Metern über Normalhöhennull (z.B. 421,75 m NHN)   |
| 8  |  | vorhandene Böschung  |
| 9  |  | bestehender Fahrbahnrand oder Straßen- und Wegeverlauf   |
| 10 |  | vorgesehener Fahrbahnrand oder Straßen- und Wegeverlauf  |
| 11 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortsumgebung Obersurheim“   |
| 12 |  | Sicherheitsbereich mit einem Radius von 9,0 m um den Mast der Bahnstromleitung (s. Hinweis 29)   |
| 13 |   | Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.   |
| 14 |   | 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. |

- 15 Die Grundwasserverhältnisse sind der Gemeinde nicht bekannt. Es können Bereiche mit gespanntem Grundwasser auftreten. Die Grundwasserverhältnisse sind bei Bedarf durch den Bauherrn zu ermitteln. Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtenwasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.
- 16 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine 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 Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 17 Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien von weniger als 50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- 18 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie 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 (TRENNOG) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- 19 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- 20 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, Auftriebssicherungen bei unterirdischen Lagertanks) wird deshalb empfohlen. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind dabei auszuschließen. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu beachten.
- 21 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).
- 22 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.
- 23 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.
- 24 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.
- 25 Auf oder in unmittelbarem Bereich von Liegenschaften der Deutschen Bahn AG muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden.

Zu dem am gleisseitigen Rand befindlichen Streckenfernmeldekanal mit zugehörigen Telekommunikationsanlagen ist ein Sicherheitsabstand von 2,0 m einzuhalten. Sie dürfen nicht überbaut oder beeinträchtigt werden und müssen immer frei zugänglich sein.

- 26 Abstand und Art von Bepflanzungen entlang der Bahnstrecke sind so zu wählen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Enwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.ä.) ständig zu gewährleisten.
- 27 Baumaßnahmen nahe der Bahn sind mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen und deren Hinweise sind zu beachten.
- 28 Für Bauwerke innerhalb des Gefährdungsbereichs von 16 m beiderseits der Leitungsachse der Bahnstromleitung ist die Zustimmung der für feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.
- 29 Innerhalb eines Radius von 9 m um die Mitte des Mastes der Bahnstromleitung dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerung von Material, Bebauung oder Bepflanzung nicht vorgenommen werden. Das sich anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1 : 1,5 abgetragen werden.
- 30 Innerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung muss mit einer Beschränkung der Höhen von baulichen Anlagen gerechnet werden. Voraussichtlich ist von maximalen Höhen entsprechend der untenstehenden Abbildung auszugehen.



Pläne für bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens sind der Deutschen Bahn AG zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorzulegen. Es wird empfohlen, durch Einreichung einer Bauvoranfrage bei der Deutschen Bahn AG eine Abstimmung der Vorplanung vorzunehmen. Die endgültigen Baupläne sind der Deutschen Bahn AG vor Errichtung der Anlage zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

Kartengrundlage:  
Höhenangaben:

Digitale Flurkarte, LDBV Bayern, 2021  
Bestandsaufmaß, Roland Richter Ingenieur GmbH, 2021

Planer Bebauungsplan: Kirchanschöring, den .....

**Büro für  
Bauleitplanung**

Josef Brüderl Moosstr. 19  
Dipl.-Ing. Univ. 83417 Kirchanschöring  
Architekt 08685.7787900  
Stadtplaner bp@josefbruederl.de

Planer Grünordnungsplan: Traunstein, den .....



Landschaftsarchitekten  
PartGmbH  
Herzog-Friedrich-Straße 12  
D-83278 Traunstein  
Tel. 0049-(0)861-209 25 24  
Fax 0049-(0)861-209 25 23  
info@muehlbacher-hilse.de  
www.muehlbacher-hilse.de

Gemeinde: Saaldorf-Surheim, den .....

.....  
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

## D Verfahrensvermerke

- 1 Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom **09.02.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **28.12.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **17.12.2022** hat in der Zeit vom **12.01.2022** bis **17.02.2022** stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **17.12.2022** hat in der Zeit vom **12.01.2022** bis **17.02.2022** stattgefunden.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.20\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.20\_\_ bis \_\_.\_\_.20\_\_ öffentlich ausgelegt.
- 5 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.20\_\_ wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.20\_\_ bis \_\_.\_\_.20\_\_ beteiligt.
- 6 Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom \_\_.\_\_.20\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.20\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Saaldorf-Surheim, den .....

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

## 7 Ausgefertigt

Saaldorf-Surheim, den .....

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

- 8 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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