



A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Aufzuhebender Geltungsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs - ÄNDERUNG
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- GEE** Gewerbegebiet eingeschränkt gemäß § 8 BauNVO
- GRZ 0,60** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Ausgleichsflächen und Maßnahmen - Grünordnung

- bestehende Laubbäume, zu erhalten
- bestehende Obstbäume, zu erhalten
- zu pflanzende Strauchgruppe bestehend aus standortgerechten heimischen Sträuchern aus gebietseigener Herkunft, Qualität: Str. 2xv 60-100, Pflanzverband 1,5 x 1,5m 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 Scheeball; Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball
- zu pflanzender standortgerechter heimischer Laubbaum II. / III. Ordnung, Qualität: H 3xv StU 16-18; kugel-, säulen- und kegelförmige Baumkronen sind nicht zulässig. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Auswahl aus den nachfolgenden Arten / Sorten: Alnus incana, Grau-Erle; Carpinus betulus, Hainbuche; Juglans regia, Walnuss; Prunus avium, Vogel-Kirsche; Pyrus communis, Holzbirne; Sorbus aucuparia, Eberesche; Sorbus aucuparia 'Edulis', Essbare Eberesche; Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere
- zu pflanzender Obstbaum-Hochstamm, Qualität: H StU 12-14
- private Grünfläche - Zweckbestimmung Ortsrandeinguinung

- anzulegende Streuobstwiese auf extensiv genutztem, artenreichem Grünland; Bestehende Intensivwiese fein fräsen, Samenmaterial für artenreiches Grünland ansäen und Fläche walzen; Samen nicht einarbeiten, nur anwalzen! Bei einer Bestandshöhe von 25cm ist ein Schröpschnitt durchzuführen. Aufkommende Ampfer ausstechen. Regelmäßige Mahd der Fläche zweimal jährlich. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli durchgeführt werden. Der Einsatz von Dünger (mineralisch, organisch, Festmist, etc.) sowie von Pestiziden und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft - Ausgleichsfläche

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Außenbeleuchtung ist nur im unbedingt betriebsnotwendigen Maß und ausschließlich mit insektenschonenden, UV-armen oder UV-freien warmweißen LED-Leuchtmitteln zulässig. Die von den Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich ausgehende Streulichtwirkung ist durch entsprechende Platzierung der Lichtquellen, eine geringe Lichtpunkthöhe und Anpassung der Lichtkegel zu minimieren. Nach oben oder seitwärts gerichtete Strahler sind nicht zulässig. Eine durchgehende Beleuchtung in der Zeit von 22.00 und 06.00 Uhr ist nicht zulässig.

2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ist die Zulässigkeit von Vorhaben anhand von schalltechnischen Gutachten bei Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den Vorgaben der TA Lärm in Bezug auf schützenswerte Nutzung außerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets nach DIN 4109 nachzuweisen.

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Genehmigung vorhandenen Vorbelastung (Nr. 2.4 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Diese Gutachten sind zusammen mit den Plananträgen vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann in Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet werden.

3. Im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist die Errichtung baulicher Anlagen sowie eine Veränderung der Erdoberfläche unzulässig.

4. Die gesetzlichen Abstandsflächen der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden BayBO sind einzuhalten. Ausschlaggebend ist das Genehmigungsdatum bzw. bei der Vorlage im Genehmigungsverfahren das Datum des Eingangs bei der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben der Zeitpunkt des Baubeginns.

5. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sillersdorf" mitsamt seinen bisherigen Änderungen.

C. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Flurstücksnummer (z.B. 250/2)

- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Stellplätze
- Maßzahl in Meter (z.B. 5,50 m)
- 20 kV - Freileitung mit je 10 m Sicherheitsabstand
- geplanter Mast für 20 kV - Freileitung
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Überschwemmungsgebiet - HQ 100
- Überschwemmungsgebiet - HQ extrem
- bestehende Bäume

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasserbeseitigung
 Bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet sind die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass eine befestigte Fläche (Dächer, versiegelte/verdichteter Boden, usw.) von mehr als 1.000 m², die an eine Entwässerungsanlage angeschlossen ist, einer wasserrechtlichen Gestattung bedarf (§3 Abs. 1 Satz 2 NWFreiV). Außerdem sind gemäß § 3 Abs. 3 NWFreiV auch die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Regenwasser in das Grundwasser (TREGW) einzuhalten. Hier wird insbesondere auf den Mindestabstand der Entwässerungsanlage von 1 m zum Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände verwiesen. Da der Grundwasserstand in dem geplanten Gebiet sehr hoch ist, kann hierdurch womöglich ebenfalls eine wasserrechtliche Gestattungspflicht ausgelöst werden. Sollte eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich sein, ist diese beim Landratsamt Berchtesgadener Land zu beantragen.

2. 20-kV-Freileitung
 Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssache je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Netzbetreiber (Bayernwerk Netz GmbH) rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

SAALDORF - SURHEIM, DEN 08.07.2022

7. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "Sillersdorf"

M. 1:1000

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 u. 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) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerk:

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 18.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Baubauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2022 hat in der Zeit vom 20.04.2022 bis 07.06.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2022 hat in der Zeit vom 09.03.2022 bis 07.06.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____. 20___ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. 20___ bis _____. 20___ beteiligt.
5. 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___ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom _____. 20___ die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____. 20___ als Satzung beschlossen.

Saaldorf-Surheim, den _____

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Saaldorf-Surheim, den _____

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am _____. 20___ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land ortsüblich bekanntgemacht. 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.

Saaldorf-Surheim, den _____

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister (Siegel)