

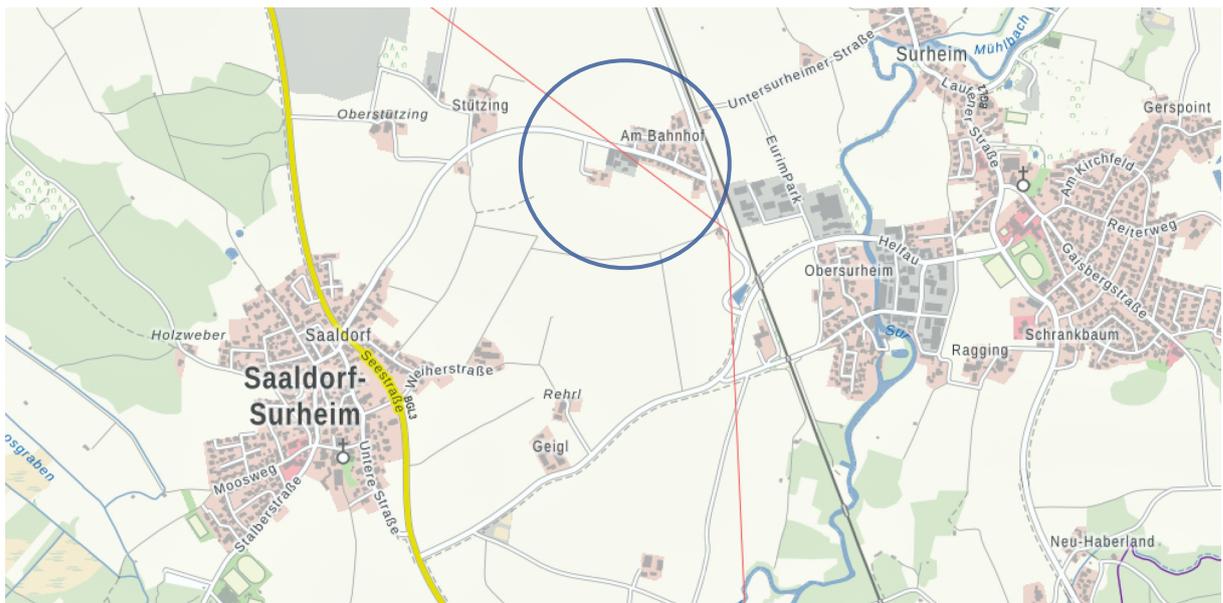
Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan „Am Bahnhof Südwest“

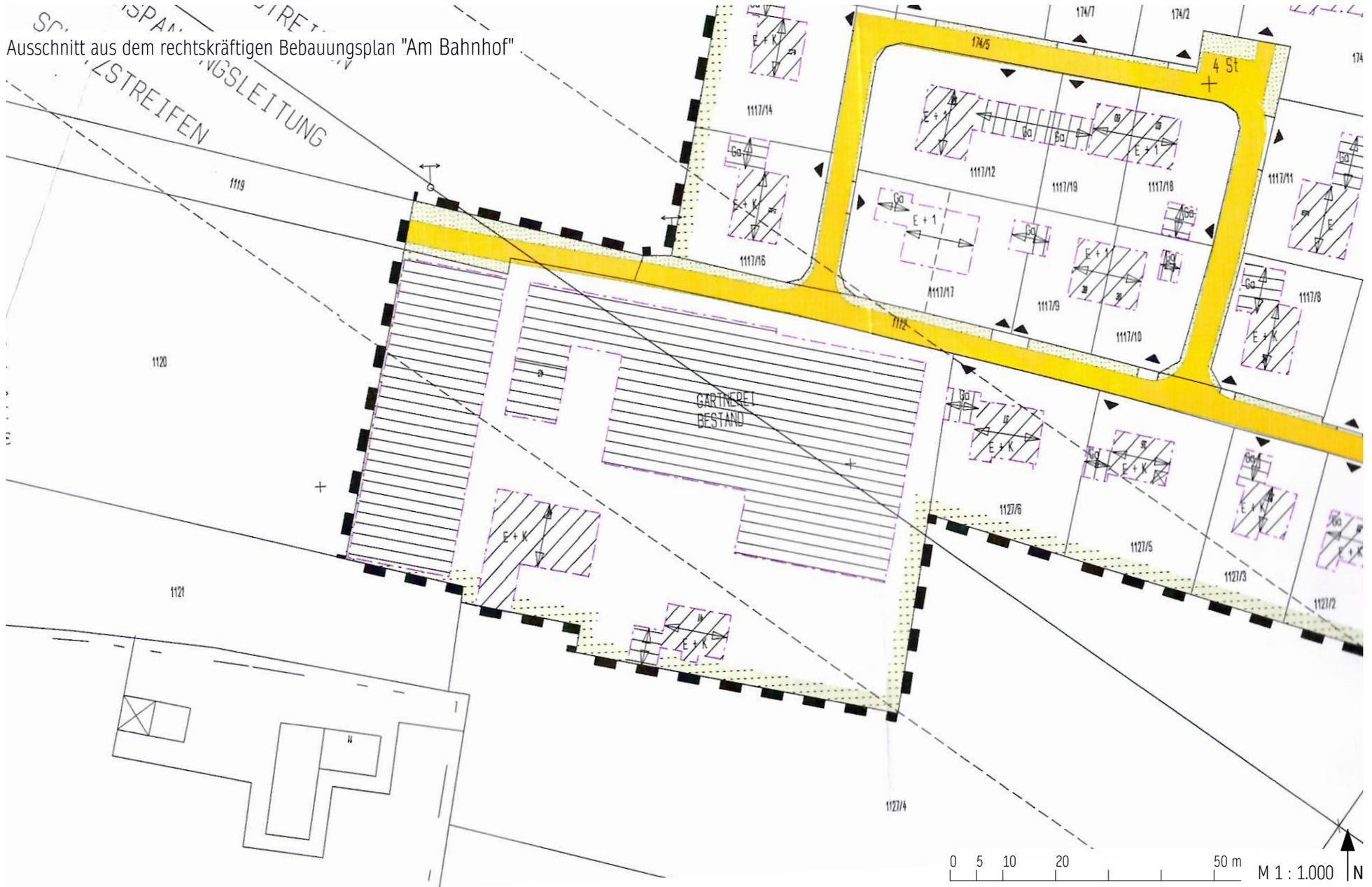
für Teilflächen der Grundstücke FLNrn. 1112, 1119 und 1127/4
der Gemarkung Surheim südlich der Bahnhofstraße
gemäß § 13a BauGB, ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

Entwurf
03.04.2023

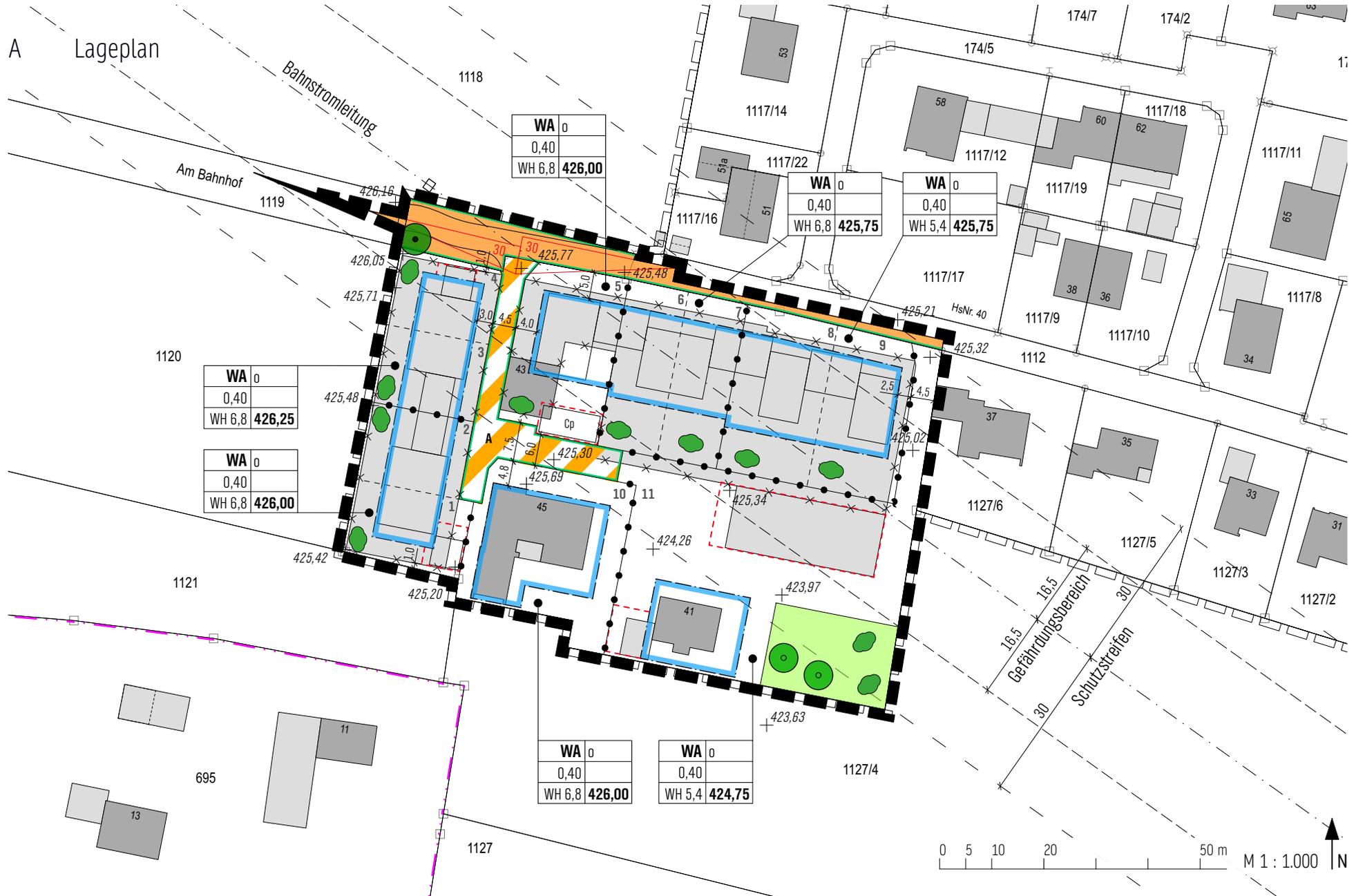


Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1, 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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 § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) 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**. Er ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Am Bahnhof“.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Bahnhof"



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

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,40 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. GRZ 0,40

3.2 **WH 6,8** 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. 6,8 m).
Diese gilt auch für Wände an der Traufseite von Quergiebeln, nicht aber für Aufbauten innerhalb der Dachfläche wie z.B. Gauben.
Bei baulichen Anlagen ohne Vollgeschoss wird die Wandhöhe von der Oberkante des Geländes bis zum höchsten Punkt der Anlage gemessen.

3.3 **425,75** maximale Höhenlage des Fertigfußbodens des tiefst gelegenen Vollgeschoßes in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. 425,75 m NHN).

3.4  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlagen bzw. höchstzulässiger Wandhöhen

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen mit ihren Überdachungen um bis zu 3,0 m, sowie durch Balkone und Vordächer um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4.3 **o** offene Bauweise

4.4  Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze ohne Außenwände (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Wandhöhe von höchstens 3,5 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand bzw. der Gebäudeaußenkante mit der Oberkante der Dachhaut.

4.5  Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze ohne Außenwände (Carports) mit einer Höhe von höchstens 3,5 m von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Überdachung.

4.6 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.

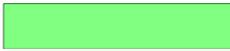
4.7 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen sowie außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.8 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.

4.9  Sichtdreiecke, mit Seitenlänge in Metern (z.B. 30 m), die im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m Höhe (gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte) dauerhaft von sichtbehindernden Hindernissen (z.B. bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Ablagerungen, usw.) freizuhalten sind. Stellplätze sind im Bereich von Sichtdreiecken unzulässig.

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 18°- 24° zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen oder Zwischenbauten sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
- 5.3 Die Firstrichtung ist parallel oder rechtwinklig zu den Baugrenzen anzuordnen.
- 5.4 An geneigten Dächern sind allseitig 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.
- 5.5 Gebäude, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind profil- und höhengleich zu errichten und einheitlich zu gestalten.
- 5.6 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 oder Zwischenbauten ist auch eine lichtdurchlässige Eindeckung zulässig. Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung einzubauen.
- 5.7 Quergiebel sind mittig anzuordnen. Ein Abweichen aus der Mitte kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Abstand zum giebelseitigen Dachrand mindestens 3,00 m beträgt. Die kumulierte Breite aller Quergiebel an einem Gebäude darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches.
- 5.8 Gauben sind als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitz-, Flachdach- und Schleppgauben 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 giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) 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.
- 5.9 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 Aufständigkeit ist nicht zulässig.
- 6 Erschließung, Garagen und Stellplätze
- 6.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2  private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Anliegerweg
- 6.3  Straßenbegrenzungslinie
- 6.4  Zufahrt
- 6.5 Für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen sind pro 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.
- 6.7 Nicht überdachte Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sowie Wege dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Sie sind als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Kunststoff ist als Baumaterial nicht zulässig.
- 6.8 Vor Garagentoren und anderen Toren von Zufahrten muss ein Abstand von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zum Anliegerweg eingehalten werden, sofern im Lageplan nicht ein anderes Maß festgesetzt ist. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen.
- 7 Grünordnung
- 7.1  private Grünfläche
Auf privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Hier- von ausgenommen sind Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m und einer Fläche von maximal 4 m², die der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Bienenstöcke und Hochbeete).
- 7.2 Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes sind mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze zu begrünen sowie mit Sträuchern und außerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung mit standortgerechten Laub- oder

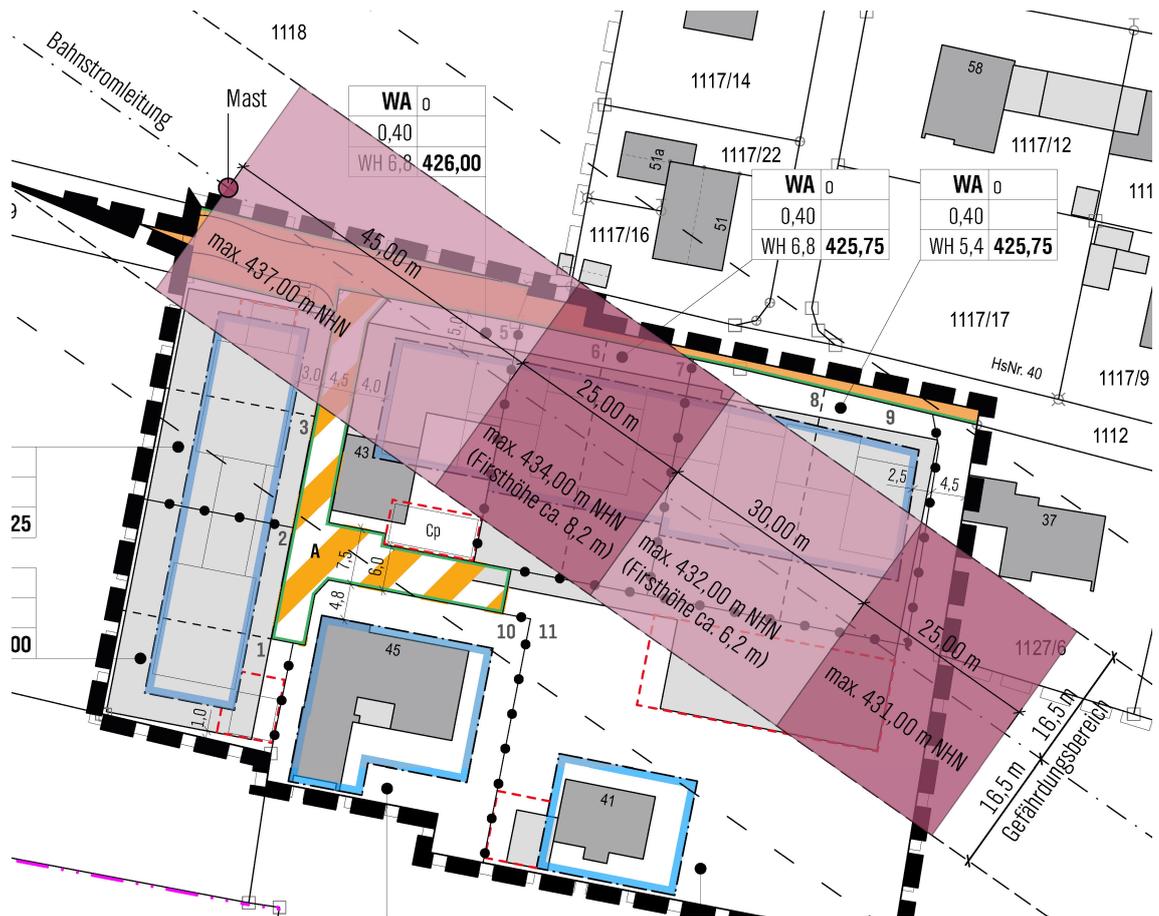
Obstbäumen heimischer Sorten zu bepflanzen und in dieser Weise zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind zu ersetzen.

- 7.3  zu pflanzende Strauchgruppe, bestehend aus standortger. heimischen Arten, Mindestqualität Str. 2xv 60-100, Pflanzabstand 1,5x1,5 m
- 7.4  zu erhaltender Baum
- 7.5  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 | |
- 7.6 Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), buntlaubige, hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten sind nicht zulässig.
- 7.7 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 Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind auch ruhige, verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante zulässig.
- 8.3 Ist kein Gehweg entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, sind Einfriedungen und Hecken mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- 8.4 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.
- 8.5 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. Gelände
- 9.1 Die unbebauten Flächen um die errichteten Gebäude ist so anzulegen, dass die Geländeoberfläche am Gebäude nicht tiefer als 50 cm unter dem Erdgeschoß-Fertigfußboden zu liegen kommt.
- 9.2 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum bestehenden Gelände an den Grenzen des Geltungsbereichs ist das Gelände jeweils anzugleichen.
- 10 Bemaßung
- 10.1  festgesetztes Maß in Metern (z.B. 3,0 m)

C Hinweise mit Zeichenerklärung

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 **1127/4** Flurstücksnummer (z.B. FLNr. 1127/4)
- 3  bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 4 **45** Hausnummer (z.B. 45)
- 5  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 6 **11** Bezeichnung der Baufläche/Parzelle (z.B. Parzelle 11)
- 7  vorgeschlagene Baukörperstellung

- 8  Höhe des bestehenden Geländes in Metern über Normalhöhennull (z.B. 425,32 m NHN)
- 9  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Bahnhof“
- 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 sollte nach Möglichkeit 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.
- 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 m² 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 Baumaßnahmen nahe der Bahn / Bahnstromleitung sind mit der Deutschen Bahn AG / DB Energie GmbH abzustimmen und deren Hinweise sind zu beachten.
- 22 Innerhalb des Schutzstreifens von 30 m beiderseits der Leitungsachse der Bahnstromleitung muss mit einer Beschränkung der Höhen von baulichen Anlagen gerechnet werden.
Innerhalb des Gefährdungsbereichs von 16,5 m beiderseits der Leitungsachse ist voraussichtlich von maximalen Höhen entsprechend der folgenden Abbildung auszugehen.



- 23 Pläne für bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens von 30 m beiderseits der Leitungssachse sind der DB Energie GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorzulegen.
Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben zur Höhenentwicklung (z.B. Gebäudeoberkanten) in Meter ü. NN erforderlich. Es wird empfohlen, durch Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie GmbH eine Abstimmung der Vorplanung vorzunehmen. Die endgültigen Baupläne sind der DB Energie GmbH vor Errichtung der Anlage zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.
- 24 Änderungen des Geländeniveaus - auch vorübergehend - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerung von Material, Haufwerke, usw.) dürfen innerhalb des Schutzstreifens von 30 m beiderseits der Leitungssachse nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
- 25 In unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen.

Kartengrundlage:
Höhenangaben:

Digitale Flurkarte, LDBV Bayern, Ausgabe 2022
Vermessung, SAK Ingenieurgesellschaft mbH Traunstein, 27.02.2023

Planverfasser:

Kirchanschöring, den

Büro für Bauleitplanung

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

D Verfahrensvermerke

- 1 Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 17.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 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.
- 3 Zu dem Entwurf 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__ den Bebauungsplan 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 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