

# 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“

08.08.2023

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2,8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2023, diese Änderung des Bebauungsplans als

## **Satzung:**

### **§ 1**

Der seit 27.12.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Bahnhof“ wird geändert.

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Am Bahnhof“ abzüglich des durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bahnhof Südwest“ aufgehobenen Teilfläche im Bereich des Grundstücks FlNr. 1127/4 Gemarkung Surheim.

### **§ 2**

Nr. 1.1.2. Satz 2 und 3 wird ersatzlos gestrichen.

Nr. 1.3 wird wie folgt neu gefasst:

#### 1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind an Gebäuden nur unterhalb des Daches zulässig, wobei je Werbeanlage eine Größe von 10 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden und die Gesamtfläche aller Werbeanlagen höchstens 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen darf. Freistehende Werbeanlagen sind, auch außerhalb der Baugrenzen, bis zu einer Höhe von 4,00 m und einer Ansichtsfläche von jeweils bis zu 6 m<sup>2</sup> zulässig.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur von oben nach unten gerichtet zulässig. Nicht zulässig sind blinkende Werbeanlagen oder Spruchbänder sowie in die Umgebung strahlende Beleuchtungen von Werbeanlagen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur mit insektenschonenden, UV-armen oder UV-freien Leuchtmitteln und nur in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig

Nr. 2.0 Satz 1 und 2 werden ersatzlos gestrichen.

Nr. 2.1.1 wird wie folgt eingefügt:

#### 2.1.1 Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Abweichend davon dürfen im Gewerbegebiet GE Hausformen mit einer Länge von bis zu 120 m errichtet werden.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen dürfen Außenwände auch auf den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Nr. 2.2 wird wie folgt neu gefasst:

#### 2.2 Grundflächenzahl:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt für

MD: 0,35

GE: 0,60

Nr. 2.3 wird ersatzlos gestrichen.

Nr. 3.1 wird wie folgt neu gefasst

#### 3.1 Baukörper- und Dachform

Nr. 3.1.1 wird wie folgt neu gefasst:

Als Grundrissform für die Hauptbaukörper ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/5 länger als die Breitseite ist, wobei bei Satteldächern 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).

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) bis zu 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von bis zu 2,50 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,00 m überschreiten, Balkone und Eingangsüberdachungen um bis zu 1,50 m.

Die Baugrenzen überschreitende untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Kamine, Erker, Vordächer, Eingangsüberdachungen, Wintergärten usw. sowie Balkone können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten sind.

Nr. 3.1.2 wird wie folgt neu gefasst:

Als Dachform für die Hauptbaukörper ist im MD ein Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 17° und höchstens 32° vorzusehen.  
Darüber hinaus sind im GE auch geringer geneigte Dächer sowie Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Dachflächen mit einer Neigung von 17° und mehr sind mit Ziegel- oder Betondachplatten in rotem, rotbraunem, grauem oder ockerfarbenem Farbton in nicht hochglänzender Ausführung oder mit Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie einzudecken.

Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10° sind auf mindestens 75% der Dachfläche zu begrünen oder zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen zu nutzen. Dabei werden über die projizierte Fläche der Kollektoren hinaus auch andere für die Anlagen notwendige Flächen wie. z.B. Wege oder Abstände aufgrund der Verschattung mit angerechnet.

Nr. 3.1.3 wird wie folgt neu gefasst:

3.1.3 Dachaufbauten

3.1.3.1 Gauben

3.1.3.1.1 Gauben sind als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitzgauben, Flachdachgauben und Schleppgauben zulässig.

3.1.3.1.2 Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gauben ist auf 2,50 m beschränkt. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,25 m, zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) mindestens 2,00 m betragen.

3.1.3.1.3 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.

3.1.3.1.4 Die Dachgauben eines Gebäudes (auch bei Doppel- und Reihenhäusern) sind in gleicher Höhe anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig.

3.1.3.2 Quergiebel

3.1.3.2.1 Quergiebel müssen einen Mindestabstand zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) von mindestens 3,00 m aufweisen.

3.1.3.2.2 Die kumulierte Breite aller Quergiebel an einem Gebäude darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten.

3.1.3.2.3 Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches.

### 3.1.3.3 Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

- 3.1.3.3.1 Das Aufständern von Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaik oder Solarkollektoren) ist nicht zulässig.
- 3.1.3.3.2 Freistehende Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Antennen sind auf unbebauten oder unbefestigten Flächen unzulässig.
- 3.1.3.3.3 Aufgeständerte oder freistehende Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies zur effektiven Nutzung der Strahlungsenergie erforderlich ist und das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird (z.B. auf wenig eingesehenen Hinterhöfen oder auf flachgeneigten Flächen, die aus dem Sichtfeld des Straßenraums zurückversetzt sind).

Nr. 3.1.4 wird wie folgt neu gefasst:

- 3.1.4 Zulässige Wandhöhe
- 3.1.4.1 Für die Berechnung der Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom Fertigfußboden des tiefstgelegenen Vollgeschosses (i.d.R. Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Dies 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 gilt als Wandhöhe das Maß vom gewachsenen Gelände bis zum höchsten Punkt der Anlage.
- 3.1.4.2 Bei Hauptanlagen darf die Oberkante des Fertigfußbodens des tiefstgelegenen Vollgeschosses höchstens 0,35 m über dem gewachsenen Gelände zu liegen kommen. Das Geländeniveau im Bereich des Haupteingangs ist dafür maßgebend.
- 3.1.4.3 Als maximale Wandhöhe bei Hauptanlagen werden im MD 6,80 m festgelegt, im GE 8,00 m.  
Die Anzahl der Vollgeschosse wird entgegen der Darstellung in der Planzeichnung vom 10.08.2000 („E+K“ bzw. „E+1“) nicht beschränkt.
- 3.1.4.4 Bei Garagen und Gebäuden für Nebenanlagen darf die Oberkante des Fertigfußbodens des tiefstgelegenen Vollgeschosses höchstens 0,35 m über dem gewachsenen Gelände zu liegen kommen. Das Geländeniveau im Bereich des Hauptzugangs ist dafür maßgebend.
- 3.1.4.5 Als maximale Wandhöhe von Garagen und Gebäuden für Nebenanlagen werden 3,50 m festgelegt.
- 3.1.4.6 Überschreitungen der maximalen Fußbodenhöhe können zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Betriebsabläufe sinnvoll ist (z.B. Laderampe) und die maximal zulässige Wandhöhe mindestens um das Maß der Überschreitung der Fußbodenhöhe nicht ausgeschöpft wird.

Nr. 3.1.5 wird wie folgt neu gefasst:

### 3.1.5 Außenfassade

Fassadenverkleidungen sind aus Putz, Holz oder Holzwerkstoffen auszuführen. Der Außenputz der Gebäude ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen. Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise auch Metallverkleidungen zugelassen werden.

Nr. 3.1.6 wird wie folgt neu gefasst:

### 3.1.6 Einfriedungen, Sichtschutz

3.1.6.1 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.

3.1.6.2 Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich ruhige, verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante zulässig.

3.1.6.3 Ist kein Gehweg entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, sind Einfriedungen und Hecken mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

3.1.6.4 Im Bereich von Freisitzen, bei Grenzgaragen oder zur nachbarlichen Abschirmung dürfen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze - ausgenommen zum öffentlichen Verkehrsgrund - einvernehmlich ruhige, verputzte Mauern oder Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m und insgesamt nicht mehr als 5,00 m pro Grundstücksgrenze errichtet werden.

3.1.6.5 Die Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus Rohrmatten, Stacheldraht oder Kunststoff. Maschendrahtzäune dürfen nur verwendet werden, wenn sie hinterpflanz sind.

Nr. 3.1.7 wird wie folgt neu gefasst:

### 3.1.7 Stellplätze

3.1.7.1 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.

3.1.7.2 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.1.7.3 Nicht überdachte Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigem Material zu errichten (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge). Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu gewerblichen Anlagen, bei denen eine erhöhte Beanspruchung angenommen werden kann.

Nr. 3.2.1 bis Nr. 3.2.3 werden ersatzlos gestrichen.

Nr. 3.2.5 wird wie folgt neu gefasst:

### 3.2.5 Private Grünflächen

Auf privaten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m und einer Fläche von max. 4 m<sup>2</sup>, die der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Bienenstöcke und Hochbeete).

Die Flächen können bei der Berechnung der Grundflächenzahl als Bauland angesetzt werden.

Nr. 5 wird wie folgt hinzugefügt:

### 5. Zulässige Überschreitung der Baugrenzen im Gewerbegebiet

Auf den Grundstücken FINr. 134/28, 134/29, 134/34 und 134/35 Gemarkung Surheim wird eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,50 m nach West-Süd-Westen hin (im rechten Winkel zur Baugrenze) zugelassen. Die Festsetzung „Private Grünfläche“ wird für diesen Bereich aufgehoben.

## **Hinweise**

1. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.
2. Baumaßnahmen nahe der Bahn / Bahnstromleitung sind mit der Deutschen Bahn AG / DB Energie GmbH abzustimmen und deren Hinweise sind zu beachten.
3. Innerhalb des Schutzstreifens von 30 m beiderseits der Leitungsachse der Bahnstromleitung muss mit einer Beschränkung der Höhen von baulichen Anlagen gerechnet werden.  
Pläne für bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens von 30 m beiderseits der Leitungsachse 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. Innerhalb des Schutzstreifens von 30 m beiderseits der Leitungsachse der Bahnstromleitung muss mit einer Beschränkung der Höhen von baulichen Anlagen gerechnet werden. Änderungen des Geländeniveaus - auch vorübergehend - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerung von Material, Haufwerke, usw.) dürfen innerhalb des Schutzstreifens von 30 m beiderseits der Leitungsachse nicht ohne weiteres durchgeführt werden.  
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.  
Unter den Leiterseilen der Bahnstromleitung muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden von der DB AG nicht übernommen.

## Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Untweltausschuss hat in der Sitzung vom 08.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
4. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
6. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Untweltausschusses vom \_\_\_\_\_ die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Saaldorf-Surheim, den .....

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

- 5 Die Änderung des Bebauungsplans wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB 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