

# **Bebauungsplan „Helfau IV“ in Surheim; Gde. Saaldorf-Surheim**

## **Satzung**

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

### **Festsetzungen durch Text**

Für das Gebiet „Helfau IV“ in Surheim gilt der von der Ing.-Gesellschaft S.A.K aus Traunstein ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 09.02.2010, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet „Helfau IV“ wird als Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 BauNVO ausgewiesen. Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO. Entsprechend § 8 Abs. 3 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zugelassen werden. Dabei müssen die Wohnungen gegenüber der Gewerbefläche untergeordnet sein.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze werden bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nur zur Hälfte angerechnet, da sie nur aus sickerfähigem Material hergestellt werden dürfen (siehe Ziff. 7.2).

Die zulässige Wandhöhe der Gebäude ist der Plandarstellung zu entnehmen. Für die Berechnung der Höhe der Aussenwand gilt das Maß vom Erdgeschossfußboden (Kellerrohdecke) bis zu Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Für die Berechnung der Wandhöhe bei den Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 BayBO.

#### **3. Höhenlage der baulichen Anlage**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (fertiger Fussboden) der Hauptgebäude darf höchstens 0,35 m über der Achse der dazugehörigen Erschließungsstraße zu liegen kommen. Die Höhenfestsetzung erfolgt im Rahmen einer Schnurgerüstabnahme durch die Gemeinde Saaldorf-Surheim.

#### **4. Garagen- und Einfahrtstore**

Garagentore müssen mind. 5 m Abstand zur Straßengrenze einhalten. Gleiches gilt für Tore in den Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen.

#### **5. Dachgestaltung, Aussenfassade und Werbeanlagen**

Als Dachform werden geneigte Dächer mit mindestens 10 Grad Dachneigung festgesetzt. Die max. Dachneigung wird auf 27 Grad begrenzt. Unter geneigte Dächer fallen auch sog. „Kuppeldächer“.

Die Fassaden sind zu verputzen oder zu streichen oder mit einer Holzschalung oder in Aluminium, Stahl oder Naturstein auszuführen.

Werbeanlagen dürfen nicht am Dach angeordnet werden und müssen sich baulich unterordnen.

#### **6. Telekommunikation und Stromversorgung**

Leitungen der Telekommunikation und Stromversorgung sind unterirdisch zu verlegen.

### **7. Grünordnerische Festsetzungen mit integriertem Grünordnungsplan**

#### **7.1 Oberflächenwässer:**

Das anfallende Niederschlagswasser muss innerhalb der Parzellen der Versickerung zugeführt werden.

Dazu ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt.

Dabei sind die technischen Regeln (TRENBW bei Versickerung) zu beachten. Eine Verunreinigung von Boden und Grundwasser ist durch entsprechende Maßnahmen zur Reinigung des Oberflächenwassers vor der Einleitung in den Boden auszuschließen.

Im Straßenbereich sind Sickermulden innerhalb der Verkehrsgrünflächen zur Ableitung des Niederschlagswassers anzulegen.

#### **7.2 Stellplätze:**

Stellplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig als Rasenpflaster oder Schotterrasen auszuführen.

Je 5 Stellplätze auf Privatgrundstücken ist ein Baum der nachstehenden Artenliste in der festgesetzten Qualität zu pflanzen:

H. 4xv. mB, St.U 16-18

Acer campestre	– Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Farlake's Green'	– Spitzahorn
Carpinus betulus	– Hainbuche
Sorbus aria	– Mehlbeere
Sorbus aucuparia	– Eberesche

### **7.3 Eingrünung und Durchgrünung der Grundstücke:**

Mindestens 10 % jeder Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Mindestens die Hälfte der Grünflächen ist mit Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste der öffentlichen Grünflächen in den angegebenen Qualitäten zu bepflanzen. Es darf ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial verwendet werden.

Die Eingrünung der Grundstücke entlang des südlichen, westlichen und östlichen Randes des Gewerbegebietes ist gemäß den Festsetzungen im Plan durchzuführen.

Entlang von Erschließungsstraßen gelten die Festsetzungen zu den Verkehrsgrünflächen. Die private Eingrünung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Betriebsanlagen vorzunehmen. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten.

### **7.4 Verkehrsgrünflächen:**

Die Verkehrsgrünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen.

Für die Versickerung des Oberflächenwassers sind Sickermulden anzulegen, die eine ausreichende Filterwirkung zur Reinigung des Wassers vor Einleitung in tiefere Bodenschichten gewährleisten.

Die Funktionsfähigkeit der Sickermulden muss durch regelmäßige Pflege der Wiesenflächen gewährleistet werden. (Mahd, entfernen von Gehölzsämlingen)

Entlang der Straßen sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung Bäume der folgenden Arten in der angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen.

#### Bäume entlang der Gemeindestraße „Eurimpark“

Acer platanoides 'Farlake's Green' - Spitz-Ahorn, H St.U. 16-18

#### Entlang der Erschließungsstraßen innerhalb des Gewerbegebietes

Acer campestre – Feld-Ahorn, H St.U. 16-18,

Carpinus betulus – Hainbuche, H St.U. 16-18,

Bodendecker als Unterpflanzung sind nicht zugelassen.

Die Verkehrsgrünflächen sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### **7.5 Öffentliche Grünflächen:**

Die öffentlichen Grünflächen sind als Gehölzflächen gemäß den Plan-Festsetzungen anzulegen:

7. Pflanzung aus artengemischten Gruppen,
8. Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m,
9. Raster versetzt angelegt,
10. Es darf ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial verwendet werden.

#### **Pflanzliste:**

##### Bäume I. Ordnung

H. 4xv. mB, St.U 16-18

Acer platanoides – Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn

Fraxinus excelsior – Esche

Quercus robur – Stiel-Eiche

Salix alba – Silber-Weide

Tilia cordata – Winter-Linde

Tilia platyphyllos – Sommer- Linde

### Bäume II. Ordnung

H. 3xv. mB, St.U 12-14

Alnus incana	– Grau-Erle
Betula pendula	– Hänge-Birke
Carpinus betulus	– Hainbuche
Populus tremula	– Zitter-Pappel
Prunus avium	– Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	– Eberesche

### Bäume III. Ordnung

H. 3xv. mB, St.U 12-14

Acer campestre	– Feld-Ahorn
Malus sylvestris	– Holz-Apfel
Prunus padus	– Trauben-Kirsche
Pyrus communis	– Wild-Birne
Salix caprea	– Sal-Weide

### Sträucher:

40% Sol, 3xv, mB, 150-200

60% Str. 2xv., o.B., 100-150

Berberis vulgaris	- Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Hollunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball

Sämtliche öffentliche Grünflächen sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### Umsetzung der Planung:

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit mindestens einem Geländeschnitt des Grundstückes für den Bereich der privaten Freiflächen in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen.

Die Anordnung der Stellplätze, Rangierflächen und erforderliche Lagerflächen, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

## 7.6 Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Nach §8a Abs.1, BNatSchG ist eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchzuführen.

Der Ausgleichsflächenbedarf wird folgendermaßen festgesetzt:

<b>Eingriffsfläche</b>	<b>Flächengröße [m2]</b>	<b>Kompensationsfaktor</b>	<b>Auszugleichende Fläche [m2]</b>
Geltungsbereich des Bebauungsplans abzüglich Grünflächen	22.900	0,45	10.300
<b>Gesamt:</b>			<b>10.300 (gerundet)</b>

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage, 2003) ist die Eingriffsfläche der Kategorie I- Gebiete mit geringer Bedeutung zuzuordnen. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Randbereich des Planungsgebietes, sowie auf den einzelnen Gewerbeparzellen und entlang der Verkehrsflächen kann als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs gewertet werden.

Bei einer GRZ von 0,6 sieht der Leitfaden einen Kompensationsfaktor von 0,3-0,6 vor. In Anbetracht der festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wird ein Kompensationsfaktor von 0,45 festgesetzt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 10.300 m<sup>2</sup> wird auf zwei Teilflächen erbracht. Eine Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> am westlichen Rand des Geltungsbereiches, auf Teilflächen der Flurgrundstücke Nr. 123 und 124, Gemarkung Surheim, wird als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die restlichen 9.100 m<sup>2</sup> der zu erbringenden Ausgleichsfläche werden innerhalb des Flächenpools aus der Maßnahme „Renaturierung des Mittergrabens“ mit den Flurnummern 1570, 1699/6, 1699/7, 1934, 1934/2 und 1934/3 bereit gestellt (s. Zeichnung „Flächenpool aus der Maßnahme „Renaturierung des Mittergrabens““)

Grundstückseigentümer ist die Gemeinde Saaldorf – Surheim.

Die Fläche muss spätestens bis Satzungsbeschluss zur Verfügung stehen.

### Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen:

#### Flurstück Nr. 123/124, Gemarkung Surheim

Auf der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist die Oberbodenschicht abzutragen und zu entsorgen.

Es ist ein Mosaik aus lockeren Strauchpflanzungen und offenen Fläche anzulegen.

Die offenen Flächen dienen der Ausbreitung der Hochstaudenfluren aus dem angrenzenden Bahngrundstück. Diese Flächen sind alle 1-2 Jahre zu mähen, um ein Verbuschen zu verhindern. Das Mähgut ist nach Abtrocknen von der Fläche zu entfernen.

Die Pflanzung der Strauchgruppen erfolgt gemäß nachfolgender Liste nach der planerischen Festsetzung:

11. Pflanzung aus artengemischten Gruppen,

12. Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m,

13. Raster versetzt angelegt,

14. Es darf ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial verwendet werden.

### Sträucher:

2xv., o.B., 100-150 h

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Euonymus europaeus	- Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball

Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn zu erfolgen.

## 8. Schallimmissionsschutz

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Möhler + Partner aus München vom März 2010.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

### **Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)**

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE	60	45

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  beziehen sich auf die Gewerbegebietsfläche abzüglich der Grün- und Ausgleichsfläche.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5 im Bezug auf schützenswerte Nutzungen nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

Diese Gutachten sind zusammen mit den Plananträgen vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringen Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

## **Textliche Hinweise**

### **1. Ausgleichsflächen**

Flurstücke der Nrn. 1570, 1699/6, 1699/7, 1934, 1934/2 und 1934/3, Gemarkung Surheim  
Im Rahmen der Maßnahme „Renaturierung des Mittergrabens“ werden diese Grundstücke zu einem Flächenpool mit einer Gesamtfläche von 73.392 m<sup>2</sup> zusammengefasst. Auf diesen Flächen wurden bereits umfassende Renaturierungsmaßnahmen zur Aufwertung des Gebiets ausgeführt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Berchtesgadener Land werden die Flächen erfasst, bewertet und in ein gemeindliches Ökokonto eingebucht und können unter Einrechnung entsprechender Faktoren als Ausgleichsflächen herangezogen werden. Der Eingriff aus dem Bebauungsplan „Helfau IV“ wird dann einer konkreten Fläche aus dem Ökokonto zugeordnet.

### **2. Ausgleichsmaßnahmen**

#### **2.1 Bedarfsermittlung und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen**

s. Begründung Kapitel 8.4.1 und 8.4.2

#### **2.2 Flurstücke aus der „Renaturierung des Mittergrabens“**

Im Rahmen der Maßnahme „Renaturierung des Mittergrabens“ werden die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1570, 1699/6, 1699/7, 1934, 1934/2 und 1934/3 der Gemeinde Saaldorf - Surheim zu einem Flächenpool mit einer Gesamtfläche von 73.392 m<sup>2</sup> zusammengefasst. Auf diesen Flächen wurden bereits umfassende Renaturierungsmaßnahmen zur Aufwertung des Gebiets ausgeführt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Berchtesgadener Land werden die Flächen ab dem Frühjahr 2010 erfasst, bewertet und in ein gemeindliches Ökokonto eingebucht und können unter Einrechnung entsprechender Faktoren als Ausgleichsflächen herangezogen werden. Der Eingriff aus dem Bebauungsplan „Helfau IV“ wird dann einer konkreten Fläche aus dem Ökokonto zugeordnet.

#### **2.3 Ausgangssituation vor der Renaturierung und Maßnahmen**

s. Begründung Kapitel 8.4.2.2

### **3. Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Bauausführung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

### **4. Emissionen Bahnverkehr**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich von Emissionen der Bahnstrecke „Freilassing-Mühldorf“ befindet. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb heraus können nicht geltend gemacht werden.

## **5. Grünordnerische Maßnahmen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände (z.B. AGBGB) einzuhalten.

## **6. Grund- und Niederschlagswasser, Altlasten**

Die geplanten Bauobjekte (Unterkellerungen) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z.B. wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte. Im Bebauungsplanbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu benachrichtigen.

Saaldorf, den 15. April 2010

**Gemeinde Saaldorf-Surheim**

N u t z  
1. Bürgermeister