

GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN „HELFAU V“

SATZUNG

SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf
Tel.: + 49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

10.10.2024

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt gemäß der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

S A T Z U N G

Für das Gebiet „**HELFAU V**“ in Surheim gilt der von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 10.10.2024, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 der BauNVO sind nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf durch Handwerksbetriebe, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Verkaufsfläche höchstens 20 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes und höchstens 799 m² beträgt. Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf durch Versandhandelsbetriebe soweit die Verkaufsfläche höchstens 20 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes und höchstens 799 m² beträgt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird mit 0,60 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19. Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist maximal bis zu einer GRZ II von 0,80 zulässig.

2.2. Höhenentwicklung

Als seitliche Wandhöhe der Gebäude gilt das Maß von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite bzw. bei Flachdächern mit dem oberen Abschluss der Wand. Die seitliche Wandhöhe darf maximal 10,00 m betragen. Die Firsthöhe darf 14 m gemessen ab Erdgeschossfußbodenoberkante nicht überschreiten.

Hinsichtlich der Berechnung der Abstandsflächen ist gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO die Wandhöhe der Gebäude ab der Geländeoberfläche maßgebend.

3. Fußbodenhöhe und Geländeanpassung

Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bezogen auf NN ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das an die Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,30 m unter die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses aufzufüllen.

Geländeanpassungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) sind bis zu 1 m zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 0,8 m aufweisen.

4. Gebäudeform

Als Grundrissform für die Hauptbaukörper ist ein Rechteck zu verwenden. Gebäude können sich auch aus mehreren rechteckigen Hauptbaukörpern zusammensetzen (z.B. L- oder T-Form).

5. Dächer

Als Dachform sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer und Tonnendächer mit einer Dachneigung bis zu 28° zulässig. 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. Wartungswege oder Abstände aufgrund der Verschattung mit angerechnet. Das Aufständern von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen ist zulässig, wenn der höchste Punkt der Anlage die maximal zulässige Wandhöhe nicht um mehr als 2,00 Meter übersteigt.

6. Abstandsflächen

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.

7. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien der Stellplatzverordnung gemäß § 20 GaStellV nachzuweisen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen - jedoch nicht auf den festgesetzten Grünflächen - zulässig.

8. Stauraum vor Garagen und Einfahrtstoren

Der zufahrtsseitige Abstand bei Garagen und Einfahrtstoren muss zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 m betragen. Dies gilt auch für Tore in den Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen. Die Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen.

9. 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 m² 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 m² zulässig.

Fahnenmasten bis 4,00 m sind 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.

10. Ver- und Entsorgung, Erschließung

10.1 Leitungen

Sämtliche Ver- und Versorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

10.2 Abwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

10.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den einzelnen privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist, soweit technisch möglich, flächenmäßig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, hat ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal zu erfolgen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasser-/Mischwasserkanalisation abzuführen.

11. Grünordnung

11.1 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Mindestens 10 % jeder Grundstücksfläche sind als Wiesen- oder Rasenfläche bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Eingrünung des Baugebietes ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine lockere Bepflanzung aus autochthonen Bäumen und Sträuchern herzustellen. Ein von der Planzeichnung abweichender Standort der Gehölze ist zulässig.

Insgesamt ist auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zumindest ein autochthoner Laubbaum aus unten aufgeführter Liste zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens die Hälfte der anzulegenden Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern aus u. g. Liste zu bepflanzen.

Allgemein ist die Pflanzen- und Saatgutauswahl auf heimische Arten auszurichten (autochthones Pflanzmaterial) und hat den Kriterien Trockenheitstoleranz, Pollen-/ Nektarangebot und Raumwirkung zu folgen.

Die Begrünung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Betriebsanlagen vorzunehmen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

11.2 Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff beträgt 21.141 Wertpunkte. Hiervon werden 17.077 Wertpunkte vom Ökokonto der Gemeinde Saaldorf-Surheim abgebucht.

Die übrigen 4.064 Wertpunkte werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht. Hierfür wird im Westen des Planungsgebietes eine Ausgleichsfläche mit insgesamt 1.016 m² festgesetzt. Entwicklungsziel ist ein Feldgebüsch mit Kraut- und Staudenflur.

Es sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:

Im Bereich der Ausgleichsfläche 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 hat in Anlehnung an die südlich angrenzende Ausgleichsfläche aus artengemischten Gruppen in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu erfolgen, wobei das Raster versetzt anzulegen ist. Es darf ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial der Gehölzartenliste verwendet werden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn zu erfolgen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Ausfallende Pflanzen sind zu ersetzen.

11.3 Gehölzartenliste

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 (Str.2 xv., 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 - Gemeiner Schneeball

11.4 Flächenbefestigung

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Alle oberirdischen Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

11.5 Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten großflächige Verglasungen vermieden und transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Wenn reines Glas verwendet wird, sollten die Gläser generell entspiegelt sein und einem Außenreflexionsgrad von max. 10 % aufweisen.

11.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind sockellos und mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum Boden zu errichten (Tierwanderung) und optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten.

11.7 Boden

Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

2. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. 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 breitflächige

Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeindegebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u. ä.).

3. Grundwasser

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Erstattungen einzuholen.

Die geplanten Bauobjekte (Unterkellerungen) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z.B. wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte.

4. Starkniederschläge

Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadenreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen, § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

5. Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Grünanlagenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

6. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

7. Leitungen

Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird. Abstände nach VDE sind einzuhalten. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen.

Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Bauvorhaben im Schutzbereich der Starkstromleitung sind mit der DB-Energie GmbH & CoKG, Richelstraße 3, 80634 München, abzustimmen.

8. Emissionen durch die Bahn

Durch den Eisenbahnbetrieb sowie die Erhaltung und den Ausbau der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug,

Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

9. Solarenergieanlagen

Es ist darauf zu achten, dass von künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf die östlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen.

10. Außenbeleuchtung

- a. Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
- b. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin liegen.
- c. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
- d. Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.
- e. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
- f. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

11. Abfallwirtschaft

Betriebe und sonstige Nichthaushalte haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu beachten.

Saaldorf-Surheim, den

.....

Andreas Buchwinkler,
Erster Bürgermeister