

BISHER RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHS



PLANFASSUNG DER 6. ÄNDERUNG HELFAU II



Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. d. Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024, der Baumbauverordnung (BaumbV) i.d.F. d. Bek. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023, des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. d. Bek. v. 14.06.2007 (GVBl. S. 568, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605 und 619), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2023 (GVBl. S. 619) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. d. Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes v. 09.12.2024 (GVBl. S. 57) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Geltungsbereich
Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Er ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die bisher gültigen Bebauungspläne "Helfau I" und "Helfau II".

B. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- B.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- B.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,40 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze z.B. 0,40
 - 60/45 Maximal erlaubte Emissionskontingente in dB(A) tags/nachts, z.B. 60/45
 - WHmax 10,0 m Maximal erlaubte Wandhöhe in Metern, z.B. 10,00 m
 - FHmax 14,0 m Maximal erlaubte Firsthöhe in Metern, z.B. 14,00 m
- B.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22f BauNVO)
- Baugrenze
- B.4 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
 - Zweckbestimmung Wasserwirtschaftsweg
 - Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- B.5 Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Einrichtung für Elektrizität
 - Einrichtung für Wasser
- B.6 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
- B.7 Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- zu pflanzender einheimischer Baum
 - zu pflanzende Hecke
 - zu erhaltender Baum
 - zu erhaltende Hecke
- B.8 Sonstige Festsetzungen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; Schichtreck mit Schichtlänge in Metern, z.B. 30 m
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - festgesetztes Maß in Metern, z.B. 3,00 m
- B.9 Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Hochwassergefahrenflächen HQ100
 - Hochwassergefahrenflächen HQextrem
 - 60 m-Bereich ab Uferlinie der Sur; innerhalb dem für Anlagen eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist (Art. 20 BayWG, zu § 36 WHG)

- C. PLANLICHE HINWEISE**
- B 1 Plangebietsbezeichnung mit gleichen Festsetzungen, z.B. Baufeld B 1
 - Bestehende Hauptgebäude
 - Bestehende Nebengebäude
 - Bestehende Überdachungen
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - Flurnummer, z.B. 1039/11
 - Hausnummer, z.B. 7
 - Auftellung der Straßenverkehrsfläche
 - Lage und Höhe des öffentlichen Schmutzwasserkanals, z.B. OK Kanaldeckel = 416,41 d. NNH
 - Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
 - Biotopekartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern); Gewässer-Begleitgehölze
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (Schutzgebiete des Naturschutzes); Uferbereiche (...), untere Sur
 - Schichtreck mit Maßzahl außerhalb des Geltungsbereichs, z.B. 30,00 m an das Plangebiet angrenzende Gebiete, z.B. Bebauungsplan "Helfau I"
 - Grenzen von räumlichen Geltungsbereichen benachbarter Bebauungspläne
 - Biotopekartierung außerhalb des Geltungsbereichs
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet außerhalb des Geltungsbereichs
 - Uferlinie der Sur außerhalb des Geltungsbereichs
 - erhaltenswerter Baumbewuchs außerhalb des Geltungsbereichs
- D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
Siehe separater Ausdruck

ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone	Zeichenerklärung	Art der baulichen Nutzung, z.B. Gewerbegebiet (GE)
B 1 GE	Flächenbezeichnung mit gleichen Festsetzungen, z.B. Baufeld B 1	z.B. Baufeld B 1
0,40	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	z.B. 0,40
WHmax 10,0 m	Maximal erlaubte Wandhöhe	z.B. Wandhöhe WH maximal 10,0 m
FHmax 14,0 m	Maximal erlaubte Firsthöhe	z.B. Firsthöhe FH maximal 14,0 m

Maßstab 1:1000
Zweirheilige Darstellung zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.

GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM
GEMARKUNG SURHEIM

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "HELFAU II" mit Grünordnungsplan
Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Seite 1 von 9: Planung

PLANVERFASSER
ARCHITEKTURBÜRO RIEDL
TEISENBERGSTRASSE 22 • 83416 SURHEIM
TEL 08654 66557 • architekt.riedl@t-online.de

PLANUNGSSTUFE
ENTWURFSPLANUNG

ZEICHNUNG 2410-200 DATUM 22.04.2025 MASSTAB 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat in der Sitzung vom ____/20__ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____/20__ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____/20__ hat in der Zeit vom ____/20__ bis ____/20__ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____/20__ hat in der Zeit vom ____/20__ bis ____/20__ stattgefunden.
- Zum Entwurf 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.
- 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__ im Internet eingestellt.
- Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ____/20__ den Bebauungsplan 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 zu dem Bebauungsplan wurde am ____/20__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgaden Land, Nr., ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus für 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 wird hingewiesen.

Saaldorf-Surheim, den

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM
GEMARKUNG SURHEIM

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "HELFAU II" mit Grünordnungsplan
Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Seite 1 von 9: Planung

PLANVERFASSER
ARCHITEKTURBÜRO RIEDL
TEISENBERGSTRASSE 22 • 83416 SURHEIM
TEL 08654 66557 • architekt.riedl@t-online.de

PLANUNGSSTUFE
ENTWURFSPLANUNG

ZEICHNUNG 2410-200 DATUM 22.04.2025 MASSTAB 1:1000