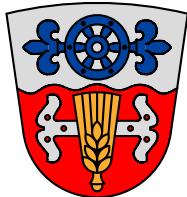


## **GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM**



6. Änderung des Bebauungsplans

### **“Helfau II“**

mit Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Surheim

Seite 2 - 10:

### **SATZUNG**

ENTWURF

Stand 14.01.2026

Stand 22.04.2025

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.Fd.Bek.v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geänd. durch ART. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Fd.Bek.v. 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.Fd.-Bek.v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geänd. durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.Fd.Bek.v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geänd. durch § 2 des Gesetzes v. 09.12.2024 (GVBl. S. 573) 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 Geltungsbereichs die bisher gültigen Bebauungspläne 'Helfau' und 'Helfau II'.

### **D. Festsetzungen durch Text**

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

##### **1. Gewerbegebiete (GE)**

- 1.1. Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 1.2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- 1.3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten bei den Genehmigungsanträgen bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5, in Bezug auf schützenswerte Nutzung außerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 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 geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5, für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

##### **2. Mischgebiete (MI)**

- 2.1. Mischgebiete (MI) gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 2.2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO zugelassenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.
- 2.3. Gemäß gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zugelassenen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird auch die im § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Teil des Bebauungsplans.
3. 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. 4,00 m<sup>2</sup>, die der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Bienenstöcke, Hochbeete usw.).

## D. 2 Maß der baulichen Nutzung

### 1. Grundflächenzahl (GRZ)

- 1.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ I) wird in der Planzeichnung festsetzt.
- 1.2. Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ II) durch die in § 19. Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis maximal 0,80 zulässig.
- 1.3. Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ II) durch die in § 19. Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis maximal 0,60 zulässig.

### 2. Höhen der baulichen Anlagen

- 2.1. 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.
- 2.2. Die Oberkante des Fertigfußbodens des tiefstgelegenen Vollgeschosses darf höchstens 0,35 m über dem gewachsenen Gelände zu liegen kommen. Das Geländeniveau im Bereich des Haupteingangs ist dafür maßgebend.

## D. 3 Bauweise und überbaubare Flächen

1. Nicht überdachte Stellplätze und Lagerflächen sowie überdeckte bauliche Anlagen bzw. Anlagenteile unterhalb des natürlichen Geländes (z.B. Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Vordächer und Dachüberstände sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0,00 m bis 1,00 m ab den Baugrenzen zulässig.

## D. 4 Abstandsflächen

1. Die gesetzlichen Abstandsflächen der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden BayBO sind einzuhalten.
2. Zur Sicherung städtebaulicher Ziele werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichend von den Vorgaben des Bauordnungsrechts besondere Maße für die Tiefe von Abstandsflächen festgesetzt:

In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig:

- Garagen einschließlich ihrer Nebenräume
- überdachte Tiefgaragenzufahrten
- Aufzüge zu Tiefgaragen
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten

mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, wobei die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet wird. Giebelflächen bleiben bei einer Dachneigung bis zu 45 Grad und einer Firsthöhe von bis zu 7,5 m unberücksichtigt.

## D. 5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

1. Die Sichtdreiecke sind 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.) frei zu halten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.
2. Stellplätze sind im Bereich von Sichtdreiecken unzulässig.

#### **D. 6 Gelände**

1. Die Höhenlage des natürlichen Geländes darf grundsätzlich nur bis zu einer Aufschüttungshöhe bzw. Abgrabungstiefe von 35 cm verändert werden. Dabei darf das Gelände nur auf ein bereits in einem Bereich auf dem Grundstück vorhandenes Niveau angeglichen werden.
2. Die Geländeoberfläche ist zu den Verkehrsflächen und zu den an den Grundstücksgrenzen bestehenden Geländehöhen gleichmäßig anzulegen. Stützmauern sind nicht zulässig.
3. Abweichend von D. 6 Nr. 1 und 2 können ausnahmsweise andere Geländemodellierungen zugelassen werden, wenn diese für die Erschließung des Grundstücks, die Führung von Oberflächenwasser oder die Beleuchtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind.
4. Falls das natürlich gewachsene Gelände nicht mehr ermittelt werden kann, gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, und zwar in der Mitte der Grundstücksgrenze des Baugrundstücks zu dieser Straße.

#### **D. 7 Stellplätze und Garagen**

1. Die Vorschriften der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Saaldorf Surheim vom 16.09.2025 sind anzuwenden.
2. Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten. Tore in den Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5,00 m einhalten. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen.
3. Nicht überdachte Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigem Material zu errichten (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).
4. Nicht überdachte Stellplätze mit versickerungsfähigem Untergrund sind auch außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

#### **D. 8 Dachgestaltung**

1. Dächer sind mit einer Dachneigung bis zu 28° zulässig.
2. 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.

#### **D. 9 Einfriedungen, Sichtschutz**

1. Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m, im Mischgebiet bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen sind nur ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von min. 15 cm zulässig.
2. Tore in den Einfriedungen im Bereich von Zufahrten müssen einen Abstand zur Straßengrenze von min. 5,00 m einhalten. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen.
3. Sofern Gründe der betrieblichen Sicherheit es zwingend erfordern, kann von den Festsetzungen nach Punkt 10.1. ausnahmsweise abgewichen werden.

#### **D. 10 Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Sie 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.

3. 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.
4. Fahnenmasten sind bis 4,00 m Höhe zulässig.
5. 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.
6. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur mit insekten schonenden, UV-armen bzw. UV-freien Leuchtmitteln und nur in der Zeit von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr zulässig.

#### D. 11 Außenbeleuchtung

1. Außenbeleuchtung ist nur im betriebsnotwendigen Maß und ausschließlich mit insekten schonenden, UV-armen oder UV-freien, warmweißen Leuchtmitteln mit max. 3.000 K zulässig.
2. Eine Beleuchtung ist nur von oben nach unten gerichtet zulässig.
3. Eine durchgehende Beleuchtung ist nur während der Betriebs- bzw. Öffnungszeiten bzw. in der Zeit von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr zulässig.

#### D. 12 Ver- und Entsorgung, Erschließung

1. Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen haben unterirdisch zu erfolgen.
2. Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
3. Das auf den einzelnen 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.
4. Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und vor der Einleitung in den Untergrund oder in die öffentliche Kanalisation entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln.

#### D. 13 Lärmschutz

Zur rechtlichen Regelung des Immissionsschutzes wurden in der beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH Freising, Stand 12.12.2025, Geräuschkontingente für die einzelnen Teilflächen festgesetzt (Bericht Nr. 3167-2025 SU V01). Es sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die angegebenen Emissionskontingente nicht überschreiten.

##### 1. Emissionskontingent

- 1.1. Im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionsbezugsfläche S <sub>EK</sub> [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent L <sub>EK</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		L <sub>EK,Tag</sub>	L <sub>EK,Nacht</sub>
B1.1	4.017	67	52
B1.2	1.386	67	52

Teilfläche	Emissionsbezugsfläche $S_{EK}$ [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
B2	5.315	60	45
B3	2.056	64	49
B4.1	4.505	62	47
B4.2	5.695	63	48
B4.3	4.030	62	47
B4.4	8.518	60	45
B6.1	13.006	61	46
B6.2	11.010	61	45
B7	1.687	60	46
B8	2.668	58	43

SEK: Planzeichen X.X [m<sup>2</sup>] (siehe Schallschutzwertungen)

- 1.2. Die Lärmbelastung an den nächstgelegenen Immissionsorten im Gewerbegebiet ist nach den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

## 2. Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß für Neu- und Ersatzbauten

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm zu treffen.

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  und der Raumart mindestens das folgende Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109:2018-01, Teil 1, jedoch mindestens  $R'w,ges = 30$  dB, erreichen.

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.  $R'w,ges = L_a - 30$  dB
- für Büroräume und Ähnliches  $R'w,ges = L_a - 35$  dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ nach DIN 4109 im Gewerbegebiet Schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109	
Abstand senkrecht vom Fahrbahnrand der Durchgangsstraße Helfau	$L_a$ [dB]
< 4,5 m	73
4,5 m bis 9 m	72
> 9 m bis 18 m	71
> 18 m bis 36 m	70
> 36 m	69

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im MI gilt abweichend ein Außenlärmpegel  $L_a$  von 63 dB.

## D. 14 Grünordnung, Pflanzgebot

1. Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Oberirdische Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.
2. Mindestens 10 % jeder Grundstücksfläche sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, wobei wenigstens die Hälfte dieser anzulegenden Grünflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

3. Abweichungen von den durch die Planzeichnung vorgeschlagenen Standorten der Bäume sind möglich.

## **E. Hinweise**

### **E. 1 Wohnungen im Gewerbegebiet ('Betriebsleiterwohnungen')**

1. Eine betriebsunabhängige Wohnnutzung sowie die Fortführung von einem Betrieb zugeordneten genehmigten Wohnungen über die Aufgabe des Betriebs hinaus sind unzulässig.
2. Neue Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig und können gemäß Festsetzung D. 1.2 auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

### **E. 2 Denkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Bauausführung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt unverzüglich anzuzeigen.

### **E. 3 Wasserrechtliche Anlagen-Genehmigung**

1. Im Fall von Neubauten oder baurechtlich genehmigungspflichtigen Maßnahmen an Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie der Sur entfernt sind, ist eine wasserrechtliche Anlagen-Genehmigung erforderlich (Art. 20 BayWG).
2. Der in der Planzeichnung dargestellte 60 m-Bereich ab Uferlinie Sur wurde nur grob ermittelt und soll als Orientierungshilfe dienen. Maßgeblich ist die tatsächliche Entfernung der Anlage zur Uferlinie (siehe Art. 12 BayWG).

### **E. 4 Hochwassergefahrenflächen**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise innerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet. Die dargestellten Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> (100-jährliches Hochwasser) und HQ<sub>extrem</sub> (seltenes Hochwasser) geben den Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Planaufstellung wieder.

Die Lage und Ausdehnung der Überschwemmungsgebiete können sich aufgrund künftiger hydrologischer Neubewertungen ändern. Vor Durchführung von Bauvorhaben sind die jeweils aktuellen hydrologischen Daten und Grundlagendaten für das Überschwemmungsgebiet der Sur beim Wasserwirtschaftsamt Traunstein einzuholen.

### **E. 5 Starkregen-Ereignisse und Starkregen-Abflusskorridore**

1. Durch das Plangebiet verlaufen Starkregen-Abflusskorridore.
2. Bei Starkregen-Ereignissen kann flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. 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.
3. Es wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadenreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Es wird daher empfohlen, § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

### **E. 6 Umwelt und Natur**

1. Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat Berchtesgaden. Es zeichnet sich aus durch seine Laub- und Mischwälder, Almweiden, Hochheiden, Moore und Auwälder sowie wenige Ortschaften und einige Bauerschaften mit bäuerlicher Kulturlandschaft.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise im Bereich von FFH-Gebieten befindet, die dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt in einem EU-weiten NATURA 2000 Schutzgebietsnetz dienen (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete).
3. Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs Biotopkartierungsflächen befinden. Sie beinhalten Gewässerbegleitgehölze, Galerieauwälder und Landröhricht an der Sur bei Surheim (im Rahmen der Biotopkartierung Bayern erfassten Biotope außerhalb der Alpen, kreisfreien Städte und der Militärgebiete).

#### **E. 7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

1. Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien mit weniger als 50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
2. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.
3. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
4. Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
5. Durch den Bau von Versickerungsanlagen dürfen keine stauenden, das Grundwasser schützende Deckschichten (z.B. ausgeprägte Lehmschichten) durchstoßen werden. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gem. NWFreiV nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Mindestabstand von 1,00 m zum Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände aufweisen. Sofern eine Ableitung des Niederschlagswassers in tiefere Schichten vorgesehen ist und oben genannte Kriterien nicht eingehalten werden können, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
6. Geplante Bauobjekte unter der Geländeoberkante (Unterkellerungen, Tiefgaragen,...) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z.B. durch Ausführung als wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte usw.

#### **E. 8 Nutzung von Niederschlagswasser**

1. 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.
2. Sollte anfallendes Niederschlagswasser im größeren Maße für den Eigengebrauch genutzt werden, ist der örtliche Wasserversorger darüber in Kenntnis zu setzen.

#### **E. 9 Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation**

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unterirdische Leitungen verschiedener Versorgungsträger. Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Die bestehenden Leitungen sind im Bestand zu erhalten und dürfen nicht beschädigt werden. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Verlassers.
2. Bei Baumpflanzungen ist das zum jeweiligen Zeitpunkt gültige Merkblatt DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrsweisen, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen Leitungen nicht behindert wird.

## **E. 10 Außenanlagenplan mit GRZ-Nachweis**

Mit dem Bauantrag ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, anhand dessen die Einhaltung der maximalen erlaubten Grundflächenzahl nachgewiesen wird und aus dem die Lage und Ausführung der Zufahrten sowie Lage und Anzahl der Stellplätze abzulesen sind.

## **E. 11 Bodenverunreinigungen, Altlasten**

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

## **E. 12 Landwirtschaft**

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 erzwingt.

## **E. 13 Zweitanschluss zur Wasserversorgung**

Dem Zweckverband zur Wasserversorgung Surgruppe sind bei einem Zweitanschluss die anfallenden Kosten vom Grundstückseigentümer zu erstatten.

## **E. 14 Teilung von bebauten Grundstücken**

1. Gemäß §19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.
2. Bei Grundstücksteilungen ist privatrechtlich für die Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung der einzelnen Grundstücke zu sorgen (Anbindung an eine öffentliche Straße, Wasserversorgung, Abwasser, Strom, Telekommunikation).
3. Sollte durch die Teilung eines Grundstückes ein "Inselgrundstück" entstehen, d.h. ein Grundstück ohne direkten Anschluss an einer öffentlichen Straße, so muss ein entsprechendes Geh- und Fahr- und Leitungsrecht vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden.

## **E. 15 Profilgleichheit von aneinander gebauten Gebäuden (Grenzbebauung)**

Es wird empfohlen, Dächer von Grenzbebauungen mit ähnlicher Form und Situierung profilgleich sowie in einheitlicher Farbe und Art der Dacheindeckung auszuführen.

Saaldorf-Surheim, den

---

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

### **Planung**

Architekturbüro Riedl  
Teisenbergstraße 2  
83416 Saaldorf-Surheim  
Tel 08654 66 557  
Email architekt.riedl@t-online.de