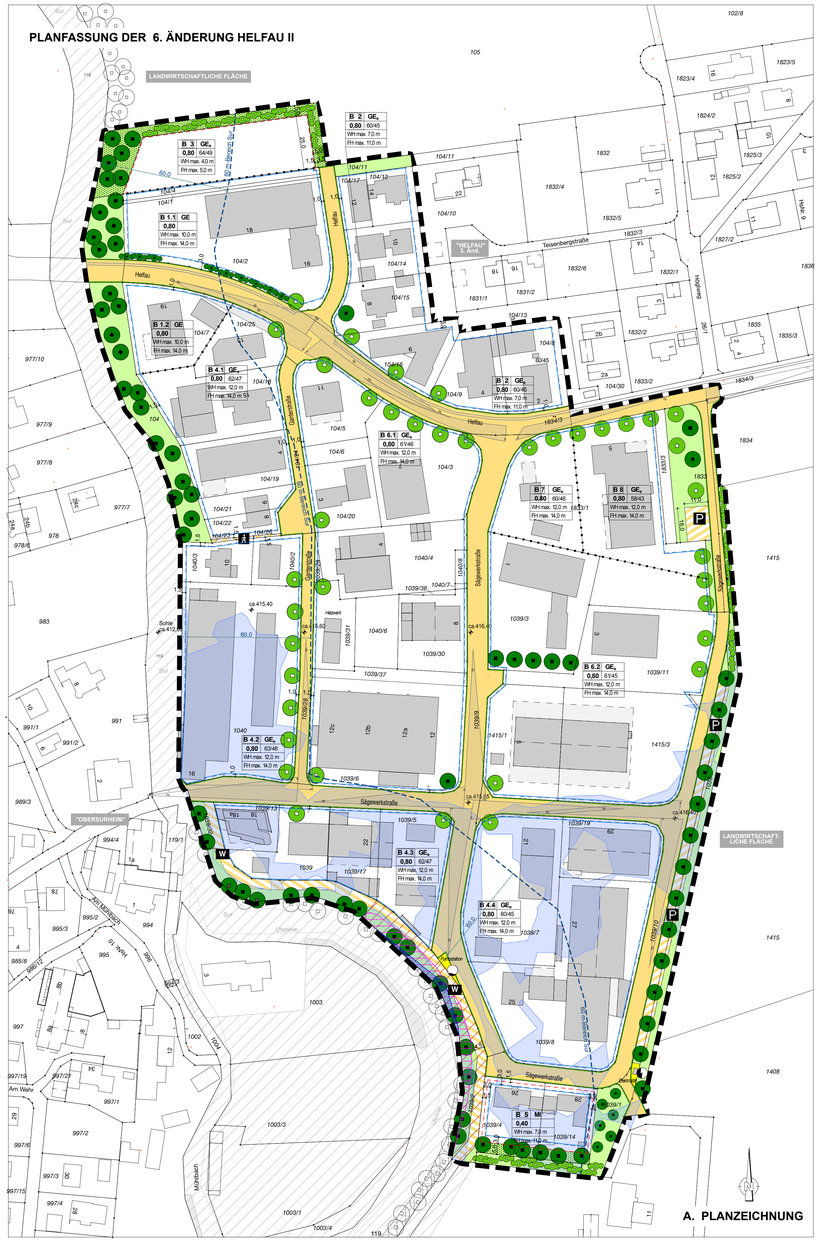
BISHER RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHS

PLANFASSUNG DER 6. ÄNDERUNG HELFAU II



A. PLANZEICHNUNG

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d.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.F.d.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.F.d.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.F.d.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'.

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)/m² tags/nachts, z.B. 60/45
- WH max. 10,0 m — Maximal erlaubte Wandhöhe in Metern, z.B. 10,00 m
- FH max. 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
  - P — Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
  - W — Zweckbestimmung Wasserwirtschafsweg
  - 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: Sichtdreieck mit Schenkellänge in Meter, z.B. 30 m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 3,00 — 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 4.1 — Plangebietsbezeichnung mit gleichen Festsetzungen, z.B. Baufeld B 4.1
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Überdachungen
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 1039/11 — Flurnummer, z.B. 1039/11
- 7 — Hausnummer, z.B. 7
- Aufteilung der Straßenverkehrsfläche
- 416,41 — Lage und Höhe des öffentlichen Schmutzwasserkanals, z.B. OK Kanaldeckel = 416,41 ü. NHN
- Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
- Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern): Gewässer-Begleitgehölze
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (Schutzgebiete des Naturschutzes): Uferbereiche (...) untere Sur
- Sichtdreieck mit Maßzahl außerhalb des Geltungsbereichs, z.B. 30,00 m
- Bp. FLAIN — an das Plangebiet angrenzende Gebiete, z.B. Bebauungsplan "Helfau"
- Grenzen von räumlichen Geltungsbereichen benachbarter Bebauungspläne
- Biotopkartierung außerhalb des Geltungsbereichs
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet außerhalb des Geltungsbereichs
- Uferlinie — Uferlinie der Sur außerhalb des Geltungsbereichs
- erhaltenswerter Baumbewuchs außerhalb des Geltungsbereichs
- Nordpfeil

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Siehe separater Ausdruck

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat in der Sitzung vom 12.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.04.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2025 bis 31.07.2025 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2025 bis 31.07.2025 im Internet eingestellt.

4. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ___.___.2026 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 erneut beteiligt.

5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__2026 bis __.__.2026 erneut im Internet eingestellt.

6. 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 Berchtesgadener 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)

ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone	Zeichenerklärung		
B 4.1 GE_n	Plangebietsbezeichnung mit gleichen Festsetzungen, z.B. Baufeld B 4.1	Art der baulichen Nutzung: z.B. Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI)	
0,80 / 62/47	max. erlaubte Grundflächenzahl, z.B. 0,80	Emissionskontingente in dB(A) tags/nachts, z.B. 62/47	
WH max. 12,0 m	Zusätzl. bzw. abweichende Festsetzung für Baufeld	z.B. Wandhöhe WH maximal 12,0 m	
FH max. 14,0 m	Zusätzl. bzw. abweichende Festsetzung für Baufeld	z.B. Firsthöhe FH maximal 14,0 m	

50 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Maßstab 1:1000

Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme 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 10: Planung

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

PLANUNGSSTUFE
ENTWURFSPLANUNG

ZEICHNUNG	DATUM	MASSTAB
2410-200	14.01.2026 ~~22.04.2025~~	1:1000