



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. 21.11.20217, 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 den bisher gültigen Bebauungsplan "Sillersdorf".

B. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

B.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

B.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,45** Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze z.B. 0,45
WH max. 7,4 m Maximal erlaubte Wandhöhe in Metern, z.B. 7,40 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

- E** Eigentümerweg (gewidmet)
Pr Privatweg (nicht gewidmet)
F/W Öffentlicher Feld- und Waldweg

B.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen**
private Grünflächen

B.6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- zu pflanzender standortgerechter, heimischer Laubbaum**
zu pflanzender standortgerechte, heimische Hecke
zu erhaltender Baum
zu erhaltende Hecke

B.7 Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

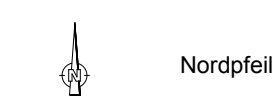
- D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

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 unterschiedl. Art und Maß der baulichen Nutzung
festgesetztes Maß in Metern, z.B. 3,00 m

C. PLANLICHE HINWEISE

- B 1** Plangebietsbezeichnung mit gleichen Festsetzungen, z.B. Baufeld B 1
Bestehende Wohngebäude
Bestehende Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
Bestehende sonstige Bauwerke: Überdachungen
Bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer, z.B. 2681/16
7 Hausnummer, z.B. 7
Höhenlinien des best. Geländes mit Angaben in Metern über Normalhöhennull, z.B. 440 m
Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
Einzelanlagen außerhalb des Geltungsbereichs, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
Flächen außerhalb des Geltungsbereichs, die von der Bebauung freizuhalten sind: Sichtdreieck mit Schenkellänge in Meter, z.B. 30 m
an das Plangebiet angrenzende Gebiete, z.B. Landwirtschaftliche Fläche
Grenzen von räumlichen Geltungsbereichen benachbarter Bebauungspläne bzw. des ursprünglichen Bebauungsplans



D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Siehe separater Ausdruck

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.
- Zu dem 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 Berchtesgader 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)

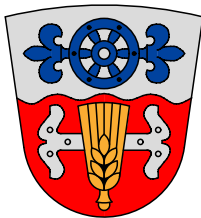
ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone	Zeichenerklärung
B 3 MD 0,45 WH max. 7,4 m	Plangebietsbezeichnung mit gleichen Festsetzungen, z.B. Baufeld B 3 max. erlaubte Grundflächenzahl, z.B. 0,45 Zusätzl. bzw. abweichende Festlegung für Baufeld z.B. Wandhöhe WH maximal 7,40 m

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

GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

GEMARKUNG SAALDORF



8. Änderung

BEBAUUNGSPLAN "SILLERSDORF"

mit Grünordnungsplan

Beschleunigtes 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
2509-200

DATUM
12.12.2025

MASSTAB
1:1000

