



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. 21.11.2021, zuletzt geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek.v. 14.08.2007 (GVBl. S. 58, 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-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, § 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, § 22 BauNVO)

Baugrenze

B.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

E Eigentümerweg (gewidmet)

Pr Privatweg (nicht gewidmet)

FW 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 Laubbbaum

zu pflanzende 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

Abgrenzung 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 Plangebietbezeichnung mit gleichen Festsetzungen, z.B. Baufeld B 1

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Bestehende sonstige Bauwerke: Überdachungen

Bestehende Grundstücksgrenze

Flurstücknummer, 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

VERFAHRENVERMERKE

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

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 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus für jedermann's 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

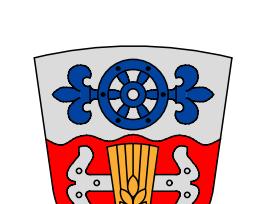
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister (Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone Zeichenerklärung

B 3	MD	Pflanzungsbereichsbezeichnung mit gleichen Festsetzungen, z.B. Baufeld B 3
0,45	WH max. 7,4 m	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 Maßnahmenplanung nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.



8. Änderung

BEBAUUNGSPLAN "SILLERSDORF"

mit Grünordnungsplan

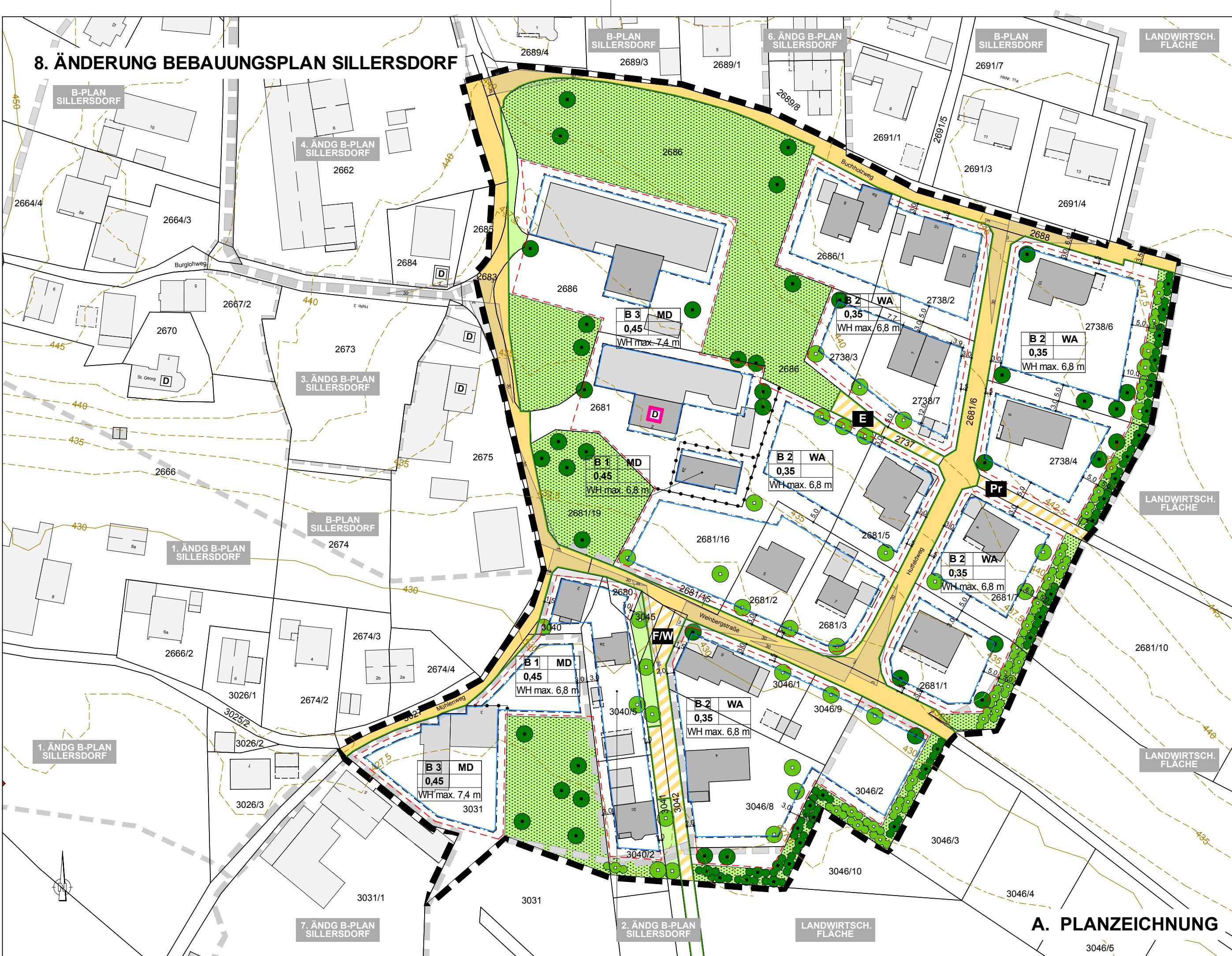
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Seite 1 von 10: Planung

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

PLANUNGSTUFE ENTWURFSPLANUNG

ZEICHNUNG	DATUM	MASSTAB
2509-200	12.12.2025	1:1000



D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Siehe separater Ausdruck

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

PLANUNGSTUFE ENTWURFSPLANUNG

ZEICHNUNG	DATUM	MASSTAB
2509-200	12.12.2025	1:1000