



Gemeinde Saaldorf-Surheim

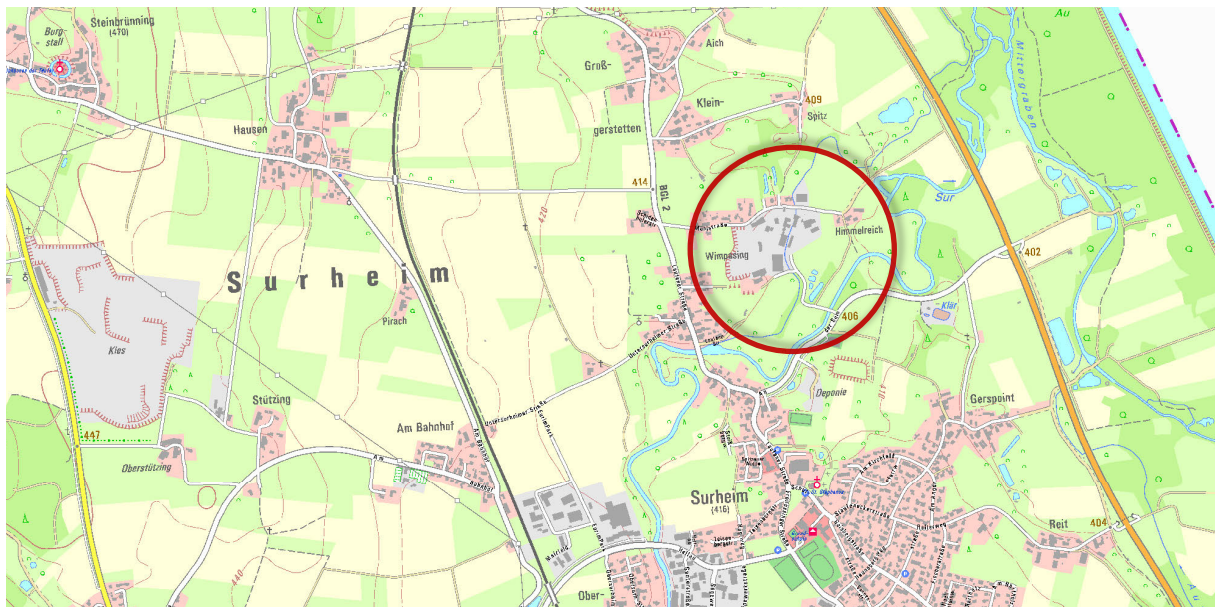
Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan „Wimpasing Ost“

für die Grundstücke FL.Nrn. 201, 202, 202/1, 204/2, 204/3, 204/4, 204/5, 202/6 u. 204/7 sowie Teilflächen der Grundstücke FL.Nrn. 20, 40, 93, 119, 203, 204, 210, 292 u. 1752 Gmkg. Surheim

Vorentwurf

11.03.2026



Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes v. 23.12.2025 (GVBl. S. 699) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637) diesen **Bebauungsplan als Satzung**.

A Lageplan

(s. gesondertes Blatt)

B Festsetzungen mit Zeichenerklärung

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **MI 1** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit Nummerierung (z.B. Mischgebiet 1)
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.
- 2.2 **GE 1** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Nummerierung (z.B. Gewerbegebiet 1)
Die Ausnahmen n. § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
- 2.3 Im GE sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente tags/nachts in dB(A):	Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
	GE 1 (ca. 3.455 m ²)	60	45
	GE 2 (ca. 6.029 m ²)	60	45

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5 in Bezug auf schützenswerte Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets nach DIN 4109 nachzuweisen. In den Gleichungen (6) und (7) ist dabei für die Immissionsorte j $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, zus, j}$ zu ersetzen.

Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

Für die Teilflächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} in den Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente ($L_{EK, zus, k}$):

Zusatzkontingente ($L_{EK, zus, k}$) in dB(A); Sektorengrenzen in Grad, Nord = 0°

Richtungssektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK, zus, k}$ [dB(A)]	
			tags	nachts
A	146°	255°	6	6
B	255°	146°	0	0



Begrenzung der Richtungssektoren

- 2.4 Im GE ist ein Vorhaben auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 0,6 Grundflächenzahl (z.B. GRZ 0,6)
- 3.2  **407,10** maximal zulässige Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschoßes in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. 407,10 m NHN).
- 3.3  Abgrenzung unterschiedlicher höchstzulässiger Wand- und Gesamthöhen (3.4 u. 3.5) sowie der Emissionsbezugsflächen (2.3).
- 3.4 WH 7,5 höchstzulässige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (z.B. 7,5 m).
- 3.5 GH 12,0 höchstzulässige Gesamthöhe der baulichen Anlage, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschoßes oder des umgebenden Geländes bis zur höchsten Stelle der baulichen Anlage (i.d.R. First) (z.B. 12,0 m).

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Dachüberstände und untergeordnete Bauteile wie Außentreppen, Vordächer, An- und Vorbauten sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0,00 m bis 1,50 m von der Baugrenze zulässig.

4.3 o offene Bauweise

4.4 a abweichende Bauweise:

Gebäude werden in der offenen Bauweise bis zu einer Länge von 100 m errichtet.

4.5 Nicht überdachte Stellplätze und Lagerflächen sowie bauliche Anlagen bzw. Anlagenteile unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.6  Sichtfläche, die innerhalb des Geltungsbereichs von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, wie baulichen Anlagen, Lagerung von Gegenständen sowie Bepflanzung, ausgenommen einzelnstehende Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe freizuhalten ist, mit Schenkellänge in Metern (z.B. 70 m)

5 Erschließung, Verkehr

5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche5.2 Straßenbegrenzungslinie5.3 private Verkehrsfläche5.4 Parkplatz

5.5 Die Zahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Saaldorf-Surheim in der jeweils geltenden Fassung.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind auf mindestens 75% ihrer geeigneten Fläche zu begrünen oder für Photovoltaikanlagen bzw. thermische Solaranlagen zu nutzen. Dabei werden über die Grundfläche der Kollektoren hinaus auch weitere notwendige Flächen wie z.B. Wartungswege oder verschattungsbedingte Abstände angerechnet. Das Aufständern von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen ist zulässig, wenn der höchste Punkt der Anlage die maximal zulässige Wandhöhe um nicht mehr als 2,00 m übersteigt. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

7 Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

7.2 Werbeanlagen sind an Gebäuden nur unterhalb des Daches zulässig, wobei je Werbeanlage eine Größe von 10 m² nicht überschritten werden und die Gesamtfläche aller Werbeanlagen höchstens 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen darf. Freistehende Werbeanlagen sind, auch außerhalb der Baugrenzen, bis zu einer Höhe von 4,00 m und einer Ansichtsfläche von jeweils bis zu 6 m² zulässig. Fahnenmasten bis 4,00 m sind zulässig. 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. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur mit insektenschonenden, UV-armen oder UV-freien Leuchtmitteln und nur in der Zeit von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr zulässig.

8 Einfriedung

8.1 Einfriedungen sind im Mischgebiet bis zu einer Höhe von 1,2 m und im Gewerbegebiet bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind nur ohne Sockel und mit mind. 15 cm Bodenabstand zulässig.

8.2 Im Bereich von Zufahrten müssen Tore in Einfriedungen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Grundstücksgrenze der Straße einhalten. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen. An Ausfahrten sind Einfriedungen so anzulegen, dass eine ausreichende Sicht auf die Straße gewährleistet ist.

8.3 Sofern Gründe der betrieblichen Sicherheit es zwingend erfordern, kann von den Festsetzungen nach 8.1 ausnahmsweise abgewichen werden.

- 9 Grünordnung, Bodenversiegelung, Klimaanpassung und Artenschutz
- 9.1 Die nicht überbauten und nicht als Lagerplätze genutzten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze zu begrünen sowie mit standortgerechten Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern heimischer Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu pflegen und zu erhalten.
- 9.2 Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Eine vollständige Versiegelung von Stellplatzflächen ist unzulässig.
- 9.3  Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern.
Vorhandene Bäume und Sträucher sind möglichst zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Gehölze sollen sich weitgehend entsprechend ihrem natürlichen Habitus entwickeln. Schonende Pflegeschritte, insbesondere zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit sind zulässig. Sofern Gehölze ausfallen oder entfernt werden müssen, ist die Fläche innerhalb von 2 Jahren adäquat wiederherzustellen. Das Anlegen von Schotter- und Kiesflächen ist nicht zulässig. Vollversiegelte Flächen dürfen einen Flächenanteil von 10 Prozent nicht überschreiten.
- 9.4  private Grünfläche - Ortsrandeingrünung
Die Fläche ist als artenreiche Wiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 9.5  zu pflanzender Laubbaumhochstamm. Mindestpflanzqualität StU 12-14. Die Lage kann gegenüber der Plandarstellung geringfügig abweichen. Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze mindestens vier Meter. Ausgefallene Pflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind die Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:
Acer platanoides, Spitz-Ahorn Carpinus betulus, Hainbuche
Quercus robur, Stiel-Eiche Tilia cordata, Winter-Linde
- 9.6  Laubbaum, zu erhalten
- 9.7 Die Beleuchtung der Gebäudefassaden und der Außenanlagen ist zwingend artenschutzfachlichen Gesichtspunkten anzupassen. Die von diesen Beleuchtungseinrichtungen ausgehende Streulichtwirkung ist durch entsprechende Platzierung der Lichtquellen und Anpassung der Lichtkegel zu minimieren. Nach oben oder seitwärts gerichtete Strahler sind nicht zulässig. Es dürfen ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin verwendet werden. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Außenanlagen zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist nicht zulässig. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen.
- 10 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung
- 10.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
- 10.2 Der naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von 7.310 Wertpunkten (Bilanzierung siehe Umweltbericht) wird durch folgende Maßnahmen erbracht:
- 10.3  Entwicklung einer mesophilen Baum-/Strauchhecke (Code: B112 gem. BayKompV) auf dem Grundstück FL.Nr. 93 Gmkg. Surheim auf einer Fläche von 675 m².
- Herstellungsmaßnahmen/Fertigstellungspflege:
- Auf der umgebrochenen und geeigten Fläche die Sträucher und Bäume der Pflanzliste in Gruppen vierreihig pflanzen. Es dürfen ausschließlich gebietseigene Pflanzen aus dem Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland bzw. gem. der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (FoVHG) verwendet werden. Arten und Qualitäten wie in der Pflanzliste angegeben. Pflanzabstand ist 1,5*1,5 m im Dreiecksverband. Die Pflanzfläche ist mit Stroh zu mulchen und vor Verbiss zu schützen. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind zu beachten: zwei Meter zur Grundstücksgrenze, vier Meter zu Grundstücksgrenzen mit anschließender landwirtschaftlicher Nutzung.
- Die Umsetzung der Herstellungsmaßnahmen ist durch eine fachlich geschulte Person zu begleiten und mit Berichten zu dokumentieren. Die Dokumentation ist an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten.
- Entwicklungsmaßnahmen:
- In den ersten vier Jahren nach dem Herstellungsjahr ist die Pflanzfläche mindestens einmal jährlich auszumähen. Aufkommende Neophyten durch gezielte Mahd bei einer Bestandshöhe von ca. 50 cm bekämpfen. Ampfer ausstechen, bis dieser ausbleibt. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Unterhaltungspflege:

Alle 10 Jahre sind auf jeweils ¼ der Heckenlänge die Sträucher auf Stock zu setzen. Die Bäume sind zu erhalten.

Pflanzliste:

Artenliste Bäume I. Ordnung für Hecken				
Herkunft*	Artenbezeichnung		Qualität	Anzahl
801 10/11	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	StU 12-14	2
817 09	Quercus robur	Stiel-Eiche	StU 12-14	2
823 08	Tilia cordata	Winter-Linde	StU 12-14	2
Gesamtstückzahl Bäume I. Ordnung				6
Artenliste Bäume II./III. Ordnung für Hecken				
803 02	Alnus incana	Grau-Erle	StU 12-14	2
6.1	Malus sylvestris	Holzapfel	StU 12-14	2
814 04	Prunus avium	Wild-Kirsche	StU 12-14	2
6.1	Sorbus aucuparia	Eberesche	StU 12-14	2
Gesamtstückzahl Bäume II./III. Ordnung				8
Artenliste Sträucher für Hecken				
Herkunft*	Artenbezeichnung		Qualität	Anzahl
6.1	Cornus sanguinea	Hartriegel	Str 2xv 60-100	20
6.1	Corylus avellana	Hasel	Str 2xv 60-100	20
6.1	Crataegus monogyna	Weißdorn	Str 2xv 60-100	30
6.1	Ligustrum vulgare	Liguster	Str 2xv 60-100	30
6.1	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Str 2xv 60-100	30
6.1	Prunus spinosa	Schlehe	Str 2xv 60-100	20
6.1	Rosa canina	Hunds-Rose	Str 2xv 60-100	20
6.1	Sambucus nigra	Schw. Holunder	Str 2xv 60-100	20
6.1	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str 2xv 60-100	30
Gesamtstückzahl Sträucher				220
* gem. Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (FoVHgV)				

10.4

A2

Entwicklung eines artenreichen Krautsaums (Code: K132-GB00BK gem. BayKompV) auf dem Grundstück FLNr. 93 Gmkg. Surheim auf einer Fläche von 652 m².

Herstellungsmaßnahmen/Fertigstellungspflege:

Die Fläche umbrechen und fein fräsen. Ansaat einer artenreichen Krautflur. Es darf ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 17 verwendet werden. Das Saatgut nur anwalzen - nicht einarbeiten! Bei einer Bestandshöhe des Krautsaums von 25 cm ist eine Schröpfungsmahd durchzuführen. Aufkommenden Ampfer ausstechen. Im Herbst ist eine Mahd durchzuführen. Abfuhr des Mähgutes nach 1-3 Tagen Liegezeit.

Die sachgerechte Umsetzung der Herstellungsmaßnahmen ist durch eine Fachperson zu dokumentieren und bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Entwicklungsmaßnahmen:

Mahd des Krautsaums einmal jährlich im Herbst (nicht vor dem 1. September). Dabei ist immer ein anderes Fünftel der Fläche stehen zu lassen. Abfuhr des Mähgutes nach 1-3 Tagen Liegezeit. Jährliche Ampferkontrolle bzw. Ausstechen des Ampfers, bis dieser ausbleibt. Aufkommende Neophyten wie z. B. Indisches Springkraut durch gezielte Mahd bei einer Bestandshöhe von ca. 50 cm bekämpfen. Kontrolle der Ansaatflächen auf ihr Entwicklungspotenzial durchführen. Evtl. ist eine Nachsaat durchzuführen, sollte sich die Fläche nicht artenreich entwickeln.

Die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahmen (z. B. Ampferbekämpfung) und die Entwicklung des artenreichen Grünlandes ist durch eine Fachperson zu begleiten. Berichte hierzu sind der unteren Naturschutzbehörde nach zwei, fünf und zehn Jahren nach den Herstellungsmaßnahmen zu übermitteln.

Unterhaltungspflege:

Der Krautsaum ist jährlich einmal im Herbst (ab 1. September) zu mähen. Dabei ist immer ein anderes Fünftel der Fläche stehen zu lassen.

11 Wasserfläche

- 11.1  bestehendes Gewässer mit Bezeichnung

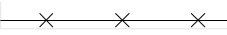
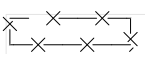
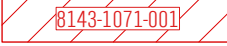
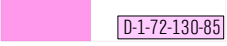
12 Maße

- 12.1  Maßzahl in Metern (z.B. 10 m)

C Nachrichtliche Übernahmen mit Zeichenerklärung

- 1  festgesetztes Überschwemmungsgebiet (lt. Umweltatlas Bayern)
- 2  Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ (lt. Umweltatlas Bayern)
- 3  Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (lt. Umweltatlas Bayern)
- 4  FFH-Gebiet

D Hinweise mit Zeichenerklärung

- 1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 202/1 Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 202/1)
- 3  aufzulösende Grundstücksgrenze
- 4  bestehende Gebäude (Abbildung der digitalen Flurkarte)
- 5  abzubrechende Gebäude
- 6 4 Hausnummer (z.B. Hausnummer 4)
- 7 **407,94**
 Höhe des bestehenden Geländes mit Angabe der Höhe in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. 407,94 m NHN)
- 8  Höhenlinien des bestehenden Geländes mit Angabe der Höhe in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. 455,00 m NHN)
- 9  Biotop mit Biotopteilflächennummer
- 10  Baudenkmal mit Denkmalnummer
- 11 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 12 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und max. 3 m für Unterboden sowie Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- 13 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtenwasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen.
- 14 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

- 15 Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien von weniger als 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- 16 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in oberirdische Gewässer (TREN OG) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- 17 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- 18 Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
- 19 Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Zum Schutz vor Schäden durch flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen im Falle von Sturzfluten sind eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dabei ist auch das von außen dem Geltungsbereich zufließende Wasser zu berücksichtigen. Eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. wasserdichte Keller und Lichtschächte, Auftriebssicherungen bei unterirdischen Lagertanks) wird deshalb empfohlen. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind dabei auszuschließen. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu beachten.
- 20 Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 21 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde unterliegen gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt.
- 22 Ungeteilte Glasflächen mit einer Größe von mehr als 2,5 m² sollen als Vogelschutzverglasung ausgeführt werden. Die Anwendung des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. SCHMID et al., Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, 2012) wird empfohlen. Auf freistehende transparente Scheiben, hochgradig spiegelnde Glas- oder Metallelemente, Eckverglasungen oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsicht (z.B. bei Treppenhäusern und Verbindungsgängen) sollte verzichtet werden. Vogelsichere Alternativen hierzu sind die Verwendung von transluzentem Glas, Profilglas, Glasbausteinen oder undurchsichtigen Materialien (z.B. Metallgeländer) sowie Fassadenverkleidungen aus fest installierten Lamellen, Holzlattungen oder Metallgittern. Bei Einsatz von Glas sind geprüftes Vogelschutzglas und Mustermarkierungen nach dem aktuellen Stand der Forschung wirkungsvoll. UV-Markierungen und Greifvogelsilhouetten bieten keinen wirkungsvollen Schutz.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, LDBV Bayern, Ausgabe 2025
Höhenangaben: Digitales Geländemodell, LDBV Bayern, Ausgabe 2025

Planer: Freilassing, den Traunstein, den

Büro für Bauleitplanung

Josef Brüderl
Dipl.-Ing. Univ.
Architekt
Stadtplaner
Jahnstr. 10
83395 Freilassing
08654.7767 648
jb@josefbruederl.de

Mühlbacher
und Hilse

Landschaftsarchitekten
PartGmbH
Maximilianstraße 18
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)8 61-230 84 83
info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de

D Verfahrensvermerke

- 1 Der Bau- und Unterausschuss 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 Öffentlichkeitsbeteiligung 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 Satz 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 20__ hat in der Zeit vom __. __. 20__ bis __. __. 20__ stattgefunden.
- 4 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 veröffentlicht.
- 5 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 20__ wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __. 20__ bis __. __. 20__ beteiligt.
- 6 Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Unterausschusses vom __. __. 20__ den Bebauungsplan in der Fassung vom __. __. 20__ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Saaldorf-Surheim, den

..... (Siegel)
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

7 Ausgefertigt

Saaldorf-Surheim, den

..... (Siegel)
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister

- 8 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am __. __. 20__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Saaldorf-Surheim, den

..... (Siegel)
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister