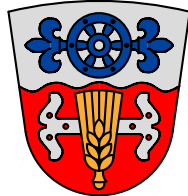


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



6. Änderung des Bebauungsplans

“Helfau II“

mit Grünordnungsplan
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Surheim

Seite 2 - 11:

SATZUNG

Beschlussfassung

23.03.2026

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Artikels 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657, 667, 699), sowie des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 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 Geltungsbereiches die bisher gültigen Bebauungspläne 'Helfau' und 'Helfau II'.

D. Festsetzungen durch Text

D. 1 Art der baulichen Nutzung

1. Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

1.1. Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) 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 Gewerbegebiets 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 § 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 Anla-

gen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m und einer Fläche von max. 4,00 m², 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 festgesetzt.

1.2. Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) 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, soweit nachstehend nichts anderes festgesetzt ist, einzuhalten.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden abweichend von den Vorgaben des Bauordnungsrechts für das Gewerbegebiet (GE) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) besondere Maße für die Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt:

· Bei einer Höhe H von nicht mehr als 3,50 m beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,00 m.

· Bei einer Höhe H von mehr als 3,50 m beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H, jeweils aber mindestens 3,00 m.

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 anzugleichen. 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 Belichtung 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 maximale zulässige Wandhöhe nicht um mehr als 2,00 Meter übersteigt.

D. 9 Einfriedungen, Sichtschutz

1. Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) 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 mind. 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 9.1. 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 m²

nicht überschritten werden und die Gesamtfläche aller Werbeanlagen höchstens 10 % der jeweiligen Fasadefläche 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 m² 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 insektenschonenden, 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 insektenschonenden, 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 _{EK} [m ²]	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)/m ²]	
		L _{EK,Tag}	L _{EK,Nacht}
B1.1	4.017	67	52
B1.2	1.386	67	52

Teilfläche	Emissionsbezugsfläche S _{EK} [m ²]	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)/m ²]	
		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: siehe Planzeichnung Festsetzung B.2 'Maß der baulichen Nutzung'

1.2. Die Lärmbelastung an den nächstgelegenen Immissionsorten im (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) 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 (GE und GEe) 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 (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ('Betriebsleiterwohnungen')

1. Eine betriebsunabhängige Wohnnutzung sowie die Fortführung von einem Betrieb zugeordneten, genehmigten Wohnungen über die Aufgabe des Betriebes hinaus ist 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_{100} (100-jährliches Hochwasser) und HQ_{extrem} (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 Schlammes 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 Berchtesgadener Land. 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 Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (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 Militärgelände).

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 m² 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 gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) 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 Veranlassers.
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 Verkehrswesen, 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 Hinterliegergrundstück ("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 Profilageichheit von aneinander gebauten Gebäuden (Grenzbebauung)

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

E. 16 Schalltechnische Untersuchung

1. Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 12.12.2025 (Bericht Nr. 3167-2025 SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten der Gemeinde Saaldorf-Surheim eingesehen werden.
2. Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.
3. Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) zu erfolgen.

4. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).
6. Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
7. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
8. Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnet sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2040 gemäß den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und des für ein Gewerbegebiet bzw. ein Mischgebiet tagsüber zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge.
9. Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w (C;C_{tr}) = 37 (-1;-3)$. Der Korrekturwert „ C_{tr} “ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.
10. In Hinblick auf den zu erwartenden Gewerbelärm sollen Büroräume, schutzbedürftige Arbeitsräume oder ähnliches mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

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