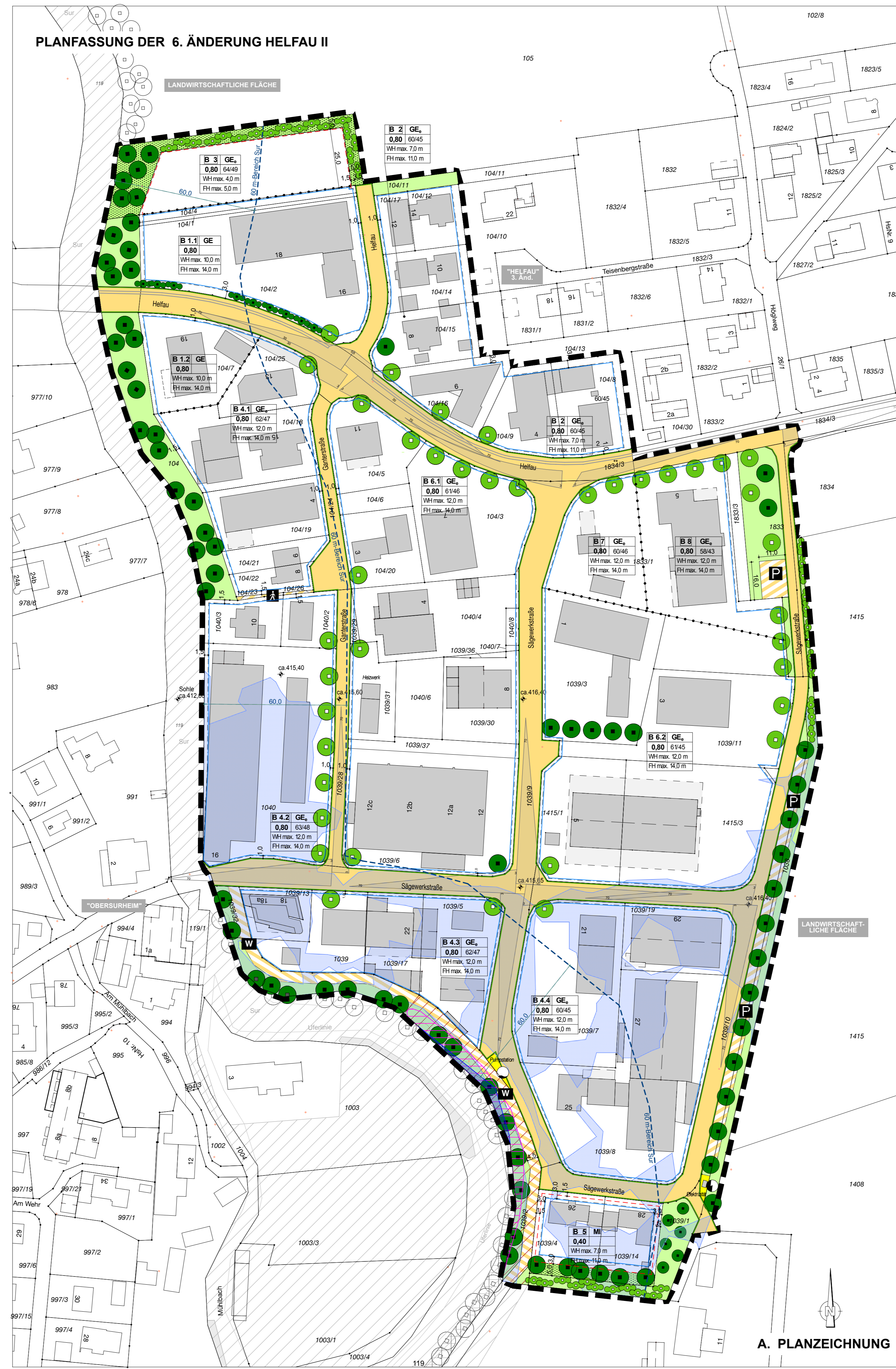


BISHER RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHS



PLANFASSUNG DER 6. ÄNDERUNG HELFAU II



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. 585, BayRS 2132-1-1), 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), 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 Geltungsbereichs 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)
GE2 Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 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, siehe Satzung D.13.1
WHmax. 10,0 m Maximal erlaubte Wandhöhe in Metern, z.B. 10,00 m
FHmax. 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
Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
Zweckbestimmung Wasserwirtschaftsweg
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 pflanzender Hecke
zu erhaltender Baum
zu erhaltender Hecke

B.8 Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Schichtdeck mit Schichtstärke in Metern, z.B. 30 m
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
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
Flurnummer, z.B. 1039/11
Hausnummer, z.B. 7
Aufteilung der Straßenverkehrsfläche
Lage und Höhe des öffentlichen Schmutzwasserkanal, 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
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 der Sur außerhalb des Geltungsbereichs
erhaltenes Baumbewuchs außerhalb des Geltungsbereichs

Nordpfeil

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Siehe separater Ausdruck ('Satzung' Seite 2 - 11)

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 Bebauungsplans 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 14.01.2026 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2026 bis 02.03.2026 erneut beteiligt.
5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2026 bis 02.03.2026 erneut im Internet eingestellt.
6. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 20.03.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.03.2026 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 20.03.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgaden 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

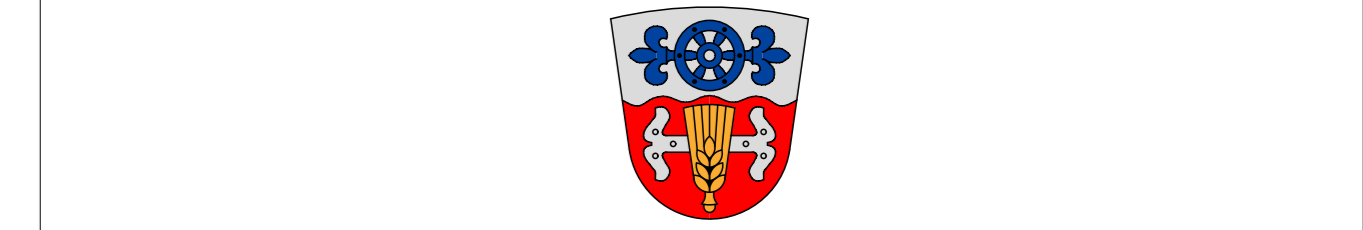
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister (Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG

Table with 2 columns: Zeichenerklärung and Ziffernbezeichnung. It lists symbols for various planning elements like building footprints, green spaces, and boundaries.

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

GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM GEMARKUNG SURHEIM



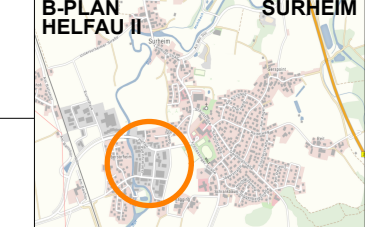
6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "HELFAU II" mit Grünordnungsplan Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Seite 1 von 11: Planung

PLANVERFASSER ARCHITECTURBÜRO RIEDL TEISENBERGSTRASSE 22 • 83416 SURHEIM TEL 08654 66557 • architektriedl@t-online.de

PLANUNGSTUFE GENEHMIGUNGSPLANUNG

ZEICHNUNG 2410-300 DATUM 23.03.2026 MASSTAB 1:1000



A. PLANZEICHNUNG