



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. 178), des Artikels 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 1232-1-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 den bisher gültigen Bebauungsplan "Sillersdorf" sowie dessen 2. Änderung.

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 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

- 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
Hausnummer, z.B. 7
Höhenlinien des best. Geländes mit Angaben in Metern über Normalhöhennull, z.B. 440 m
Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
Einzelanlagen außerhalb des Geltungsbereiches, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, 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
Nordpfeil

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Siehe separater Ausdruck

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat in der Sitzung vom 03.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2026 bis 06.02.2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2026 bis 06.02.2026 im Internet eingestellt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.04.2026 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2026 bis 29.05.2026 erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2026 bis 29.05.2026 erneut im Internet eingestellt.
- Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 16.06.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.06.2026 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 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener 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)

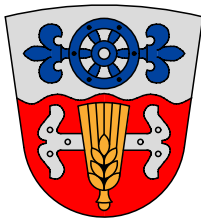
ZEICHENERKLÄRUNG

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 • architektur.riedl@t-online.de

PLANUNGSSTUFE GENEHMIGUNGSPLANUNG

ZEICHNUNG
2509-200-3

DATUM
16.06.2026

MASSTAB
1:1000

