

GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

„ABTSDORF SÜDOST“

SATZUNG

SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf
Tel.: + 49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

10.08.2026

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt gemäß der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

S A T Z U N G

Für das Gebiet „**ABTSDORF SÜDOST**“ in Surheim gilt der von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 10.08.2026, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.
Die Ausnahme nach § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ist nicht zulässig.

2. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

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.) freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

Stellplätze sind im Bereich von Sichtdreiecken unzulässig.

Die textlichen Festsetzungen Pkt. 3 bis 14 gelten nur für die Teilbereiche der qualifizierten Bebauungspläne (Fl.-Nrn. 1154/1, 1154/2, 1113, 1113/1, 1113/2 Teilflächen der Fl.-Nrn. 1102, 1154, 1158 und 1144).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird mit 0,4 festgesetzt.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erlaubten Überschreitungen der zulässigen Grundfläche hinaus weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig sind bei

- Zufahrten, nicht überdachten Stellplätzen sowie Lager- und Abstellplätzen, sofern sie dauerhaft aus versickerungsfähigem Material bestehen.
- unterirdischen Anlagen mit einer mindestens 0,50 m starken und begrünten Vegetationsschicht
- extensiv begrünten Dachflächen auf Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm.

3.2 Höhen der baulichen Anlagen

Für die Berechnung der Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom Fertigfußboden des tiefstgelegenen Vollgeschosses (i.d.R. Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Dies gilt auch für Wände an der Traufseite von Quergiebeln, nicht aber für Aufbauten innerhalb der Dachfläche wie z.B. Gauben. Bei baulichen Anlagen ohne Vollgeschoss gilt als Wandhöhe das Maß vom gewachsenen Gelände bis zum höchsten Punkt der Anlage.

Die maximal zulässige Wandhöhe bei Hauptanlagen beträgt 6,30 m sowie für Garagen und Nebenanlagen maximal 3,50 m.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im tiefstgelegenen Vollgeschoss wird als Höchstmaß über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen. Diese Festsetzung gilt entsprechend auch für Garagen und Nebenanlagen.

4. Bauweise und überbaubare Flächen

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) bis zu 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von bis zu 2,50 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.

Vordächer, Dachüberstände, Balkone, eingeschossige Erker sowie andere untergeordnete Bauteile sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0,00 m bis 1,50 m ab den Baugrenzen zulässig.

5. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden BayBO sind einzuhalten. Ausschlaggebend ist das Genehmigungsdatum bzw. bei der Vorlage im Genehmigungsverfahren das Datum des Eingangs bei der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben der Zeitpunkt des Baubeginns.

6. Gelände

Geländemodellierungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind in Stufen von jeweils max. 160 cm Höhe und einer Breite (Versatz bis zur nächsten Stufe) von mind. 90 cm zulässig sowie als Böschungen mit einer Neigung von max. 45°. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 160 cm zulässig und bei einer Höhe von mehr als 50 cm als begrünte Natursteintrockenmauer auszuführen.

Das Gelände darf nur auf ein bereits in einem Bereich auf dem Grundstück vorhandenes Niveau angeglichen werden. Die Geländeoberfläche ist zu den Verkehrsflächen und zu den an den Grundstücksgrenzen bestehenden Geländehöhen anzugleichen.

7. Stellplätze und Garagen

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.

Nicht überdachte Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigem Material zu errichten (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).

Nicht überdachte Stellplätze mit versickerungsfähigem Untergrund sind auch außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

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.

8. Gebäudeform, Dachgestaltung und Fassadengestaltung

8.1 Gebäudeform

Als Grundrissform für die Hauptbaukörper ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um $\frac{1}{5}$ länger als die Breitseite ist, wobei der First parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Gebäude können sich auch aus mehreren rechteckigen Hauptbaukörpern zusammensetzen (z.B. L- oder T-Form).

8.2 Dachgestaltung

Als Dachform für die Hauptbaukörper ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 17° und höchstens 32° vorzusehen.

Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten an Hauptbaukörper gilt: Als Dachform ist ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mind. 5° und höchstens 32° zulässig.

Bei einer Grundfläche bis zu 30 m² und einer Wandhöhe von maximal 3,00 m dürfen

auch Flachdächer ausgebildet werden.

Dachflächen mit einer Neigung von 17° und mehr sind mit Ziegel- oder Betondachplatten in rotem, rotbraunem, grauem oder ockerfarbenem Farbton in nicht hochglänzender Ausführung oder mit Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie einzudecken.

Bei geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung bis 17° sind zusätzlich zu den zuvor aufgeführten Materialien auch Eindeckungen aus Stehfalzblech in Grautönen oder Kupfer sowie begrünte Dachflächen zugelassen.

8.3 Fassadengestaltung

Fassadenbekleidungen sind in Putz, Holz oder Holzwerkstoffen zulässig.

9. Dachaufbauten

9.1 Gauben

Gauben sind als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitzgauben, Flachdachgauben und Schleppgauben zulässig.

Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gauben ist auf 2,50 m beschränkt. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,25 m, zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) mindestens 2,00 m betragen.

Die Gaubenlänge in Trauf-First-Richtung darf maximal $\frac{2}{3}$ der Länge des Hauptdaches betragen. Der höchste Punkt der Gaube muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die Dachgauben eines Gebäudes (auch bei Doppelhäusern) sind in gleicher Höhe anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig.

9.2 Quergiebel

Quergiebel müssen einen Mindestabstand zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) von mindestens 3,00 m aufweisen.

Die kumulierte Breite aller Quergiebel an einem Gebäude darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches.

9.3 Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Das Aufständern von Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaik oder Solarkollektoren) ist nicht zulässig.

Freistehende Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Antennen sind auf unbebauten oder unbefestigten Flächen unzulässig.

Aufgeständerte oder freistehende Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies zur effektiven Nutzung der Strahlungsenergie erforderlich ist und das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird (z.B. auf wenig eingesehenen Hinterhöfen oder auf flachgeneigten Flächen, die aus dem Sichtfeld des Straßenraums zurückversetzt sind).

9.4 Antennen

Fernseh- und Rundfunkantennen jeglicher Art sind bei traufständigen Gebäuden mind. 2,00 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mind. 5,00 m hinter der Außenseite der straßenseitigen Fassadenfront anzubringen.

Bei mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen.

10. Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Gelände erlaubt. Sie müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen.

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich ruhige, verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen und Hecken mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Im Bereich von Freisitzen, bei Grenzgaragen oder zur nachbarlichen Abschirmung

dürfen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze - ausgenommen zum öffentlichen Verkehrsgrund - einvernehmlich ruhige, verputzte Mauern oder Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m und insgesamt nicht mehr als 5,00 m pro Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus Rohrmatten, Stacheldraht oder Kunststoff. Maschendrahtzäune dürfen nur verwendet werden, wenn sie hinterpflanzt sind.

11. Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikation

Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen haben unterirdisch zu erfolgen.

12. Grünordnung

12.1 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Am südöstlichen Ortsrand ist im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche entsprechend der Plandarstellung eine Obstwiese zur Eingrünung des Ortsrandes anzulegen. Die bestehenden Grünstrukturen am südlichen Ortsrand sind zur Eingrünung zu erhalten.

Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Abweichungen von den durch die Planzeichnung vorgeschlagenen Standorten der Bäume sind möglich. Pro Bauparzelle ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die festgesetzten privaten Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen bleiben hierbei außer Betracht und die dort vorgesehenen Gehölze sind auch nicht auf die erforderliche Anzahl der Bäume mit anzurechnen.

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen 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.).

Bei allen Pflanzungen ist die Pflanzen- und Saatgutauswahl auf heimische Arten auszurichten (autochthones Pflanzmaterial) und hat den Kriterien Trockenheitstoleranz, Pollen-/ Nektarangebot und Raumwirkung zu folgen.

Bei Obstbaumpflanzungen ist auf widerstandsfähige, regionaltypische Sorten zu achten.

Art und Standort von Bäumen ist so zu wählen, dass eine wesentliche Verschattung von Gebäuden dauerhaft vermieden wird. Ein von der Planzeichnung abweichender Standort der Gehölze ist zulässig.

Die Begrünung ist in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude vorzunehmen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

12.2 Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Der für die Eingriffe im Bereich des Bebauungsplanes erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch die Ausgleichsflächen A1 und A2 sowie durch den Ankauf von Ökopunkten (A3) erbracht.

Die Ausgleichsfläche A1 wird im Nordosten des Planungsgebietes mit einer Fläche von 1.043 m² festgesetzt. Für die Ausgleichsfläche A2 ist auf einer noch festzulegenden Teilfläche der Fl.-Nr. 1977/1 oder 1977/2 (Gemarkung Saaldorf) ein Waldumbau vorgesehen. Die genaue Lage und Abgrenzung der hierfür heranzuziehenden Fläche wird im Zuge der weiteren fachlichen Abstimmung festgelegt. Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich A3 soll durch den Ankauf bzw. die Zuordnung von Ökopunkten erbracht werden. Die konkrete Zuordnung und der erforderliche Umfang werden im weiteren Verfahren abgestimmt und entsprechend ergänzt.

Es sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:

Ausgleichsfläche A1

Es ist eine Streuobstwiese (B431: Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland - junge Ausbildung) anzulegen. Entsprechend der Plandarstellung sind im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen insgesamt mindestens 6

Obstbaum-Hochstämme der Güteklasse A zu pflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern und bei Ausfall zu ersetzen. Die Freifläche ist zu einer Extensivwiese zu entwickeln. Diese ist maximal ein- bis zweimal jährlich nicht vor Anfang Juli und im Herbst zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

Ausgleichsfläche A2

Als Ausgleichsmaßnahme ist auf einer noch festzulegenden Teilfläche der Fl.-Nrn. 1977/1 oder 1977/2 (Gemarkung Saaldorf) der Umbau bestehender, derzeit überwiegend durch Fichtenbestände geprägter Waldflächen vorgesehen. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines standortgerechten, naturnahen sowie struktur- und artenreichen Waldbestandes. Die genaue räumliche Abgrenzung der Ausgleichsfläche sowie die Bewertung des Ausgangszustandes und die konkrete Zuordnung gemäß Biotopwertliste sind derzeit noch Gegenstand der Abstimmung. Ebenso werden Art, Umfang und Entwicklungsziel der vorgesehenen Waldumbaumaßnahmen mit dem AELF Traunstein Bereich Forst abgestimmt.

Nach Abschluss dieser Abstimmungen werden die konkrete Flächengröße, die Bewertung des Ausgangs- und Zielzustandes sowie die erforderlichen Maßnahmen zum Waldumbau und deren naturschutzfachliche Anrechnung abschließend festgelegt und ergänzt.

Ausgleichsfläche A3

Der für A3 erforderliche Ausgleich wird durch den Ankauf bzw. die Zuordnung geeigneter Ökopunkte erbracht. Die konkrete Fläche bzw. das zugrunde liegende Ökokonto, die erforderliche Anzahl an Ökopunkten sowie deren Zuordnung zum Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren festgelegt und in den Planunterlagen ergänzt.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

12.3 Extensive Dachbegrünung

Extensiv begrünte Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinie - der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. FLL sind einzuhalten.

12.4 Flächenbefestigung

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden.

12.5 Boden

Im Zuge der Baumaßnahmen sind der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden 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 maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Haufwerke dürfen nicht befahren werden.

13. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände

13.1 Insektenschonende Beleuchtung

Helle weitreichende künstliche Lichtquellen sind unzulässig. Bei Außenleuchten sind Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z.B. LED-Leuchten „warm white“) entsprechend dem Stand der Technik zu verwenden. Eine gravierende Einstrahlung in benachbarte Lebensräume ist durch eine entsprechende Platzierung und Ausrichtung bzw. Abschirmung zu verhindern.

13.2 Gehölzpflege

Um die Beeinträchtigung geschützter Arten zu vermeiden sind Gehölzarbeiten (z.B. Fällungen oder Rückschnitte) nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten, also nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, durchzuführen.

14. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur an Gebäuden unterhalb des Daches zulässig, wobei je Werbeanlage eine Größe von 3 m² nicht überschritten werden und die Gesamtfläche aller Werbeanlagen höchstens 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen darf.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann eine nach unten gerichtete Beleuchtung von Werbeanlagen mit insektenschonenden, UV-armen oder UV-freien Leuchtmitteln während der Öffnungszeiten zugelassen werden, wenn diese der Auffindbarkeit des Betriebes dient.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Landwirtschaftliche Immissionen

In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

2. Artenliste / Eingrünung – Gehölzliste

Auf das Merkblatt "Eingrünung – Gehölzliste" des Landratsamtes Berchtesgadener Land wird hingewiesen.

3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im Nähebereich befinden sich folgende Baudenkmäler und Ensembles:

D-1-72-130-16: Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude; Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Bundwerk-Kniestock und Giebelbundwerk, bez. 1867, im Kern 1. Hälfte 19. Jh.; Adresse: Abtsdorf 12

D-1-72-130-13: Steinernes Türgewände und Haustür, bez. 1838; Adresse: Abtsdorf 9

D-1-72-130-15: Mittertennhaus; Bauernhaus, zweigeschossiger, firstgeteilter Satteldachbau mit giebelseitig erschlossenem Stadelteil, Blockbauobergeschoss mit traufseitiger Laube, 18. Jh.; Adresse: Abtsdorf 11

D-1-72-130-19: Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal; Gasthof, breitgelagerter zweigeschossiger Putzbau mit Schopfwalmdach, Türsturz bez. 1803, im Kern 17. Jh.; Adresse: Abtsdorf 20

D-1-72-130-25: Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule; Bildstock, Marmorpfeiler mit Bildnische und geschmiedetem Opferstock, bez. 1688; Adresse: Abtsdorf 23

D-1-72-130-21: Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude; Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Satteldachbau mit Blockbauobergeschoss, giebelseitiger Laube und reich bemaltem Giebelbundwerk, rundbogiges Türgewände bez. 1827, Firstpfette bez. 1871; Adresse: Abtsdorf 23

D-1-72-130-11: St. Jakobus major; katholische Kirche, Filialkirche, Saalkirche; Kath. Filialkirche St. Jakobus major, Saalbau mit Dreiseitschluss und neugotischem Dachreiter, 2. Hälfte 15. Jh., Ausbau im 17. Jh.; mit Ausstattung; Adresse: Abtsdorf 17

D-1-72-130-18: Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude; Wohnteil des ehem. Bauernhauses (Altbau), zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, giebelseitiger Laube, Hochlaube, Taubenkobel und Sterntür, Türsturz bez. 1767, im Kern älter; Adresse: Abtsdorf 19

E-1-72-130-1: Ensemble Ortskern Abtsdorf; Die in der Ortsmitte von Abtsdorf konzentrierten alten Anwesen haben ihren historischen Charakter weitgehend bewahrt (Haus Nr. 9, 11, 12, 19, 20, 25 und 27) und bilden mit der spätgotischen Filialkirche St. Jakobus major ein Ensemble. - Abtsdorf ist ein auf einem Hügelrücken südlich über dem

Abtsdorfer See im alten Salzburger Flachgau gelegenes Kirchdorf. Das Gebiet um den Abtsdorfer See war, wie Funde belegen, mindestens seit der Bronzezeit besiedelt. Der Name des Ortes wird um 1100 erstmals in Urkunden der Abtei St. Peter in Salzburg genannt; eine ursprüngliche Beziehung zwischen dem Ort und der Abtei ist wahrscheinlich. Im 12. Jh. war Abtsdorf einer der östlichen Grenzzorte der alten Grafschaft Tengling, deren Inhaber auf der Insel im Abtsdorfer See eine Burg besaßen. 1229 kam der Ort an das Erzstift Salzburg, bei dem er bis 1806 verblieb; ein erzstiftisches Amt bestand vom späten Mittelalter bis zum 17. Jh. in Abtsdorf. - Die Anwesen im Ortskern stehen in lockerer Anordnung zu beiden Seiten der Süd-Nord-gerichteten Dorfstraße, einer alten, von Salzburg in Richtung Tittmoning ziehenden Durchgangsstraße. Die Bauten sind nach Osten oder nach Süden orientiert und zeigen verschiedene Ausprägungen des sog. Salzburger Flachgauhof-Typs, wobei Hofanlagen mit Flachsatteldächern und einseitiger oder doppelter Widerkehr vorherrschen. Mit dem der Kirche westlich gegenüberliegenden Wohnteil des alten Veitlhofs (Nr. 19), der als Zuhause dem Neubau von 1848 zugeordnet ist, hat sich ein seltener und im Ort singulärer Vollblockbau erhalten. Mehrfach anzutreffen sind Bauten mit Blockbau-Obergeschossen (Nr. 11, 12, 23) und teilweise auch mit Giebelbundwerk aus dem 18. und frühen 19. Jh. (Nr. 12), daneben gibt es einige Häuser mit Putzgliederung sowie unverputzte Tuffstein- und Schlackensteinbauten, die - wie Nr. 27 - für das mittlere und späte 19. Jh. charakteristisch sind. Den besonderen salzburgischen Haustyp mit hohem Schopfwalmdach vertritt das mächtige Gasthaus, das neben der kleinen spätmittelalterlichen Kirche dem Ortsbild besonderes Gewicht verleiht. - Ein wesentliches Element der historischen Dorfstruktur waren neben den Bauernhäusern die Streuobstwiesen sowie mehrere alte Handwerkeranwesen, deren letzter Vertreter im Kernbereich, das sog. Schmiedgütl, in den 1980er Jahren abgebrochen wurde. Während Beeinträchtigungen des inneren Ortsbildes durch bauliche Nachverdichtung gering geblieben sind, haben die Bereiche nördlich und südlich des Ortskerns sowie die Ortsränder Störungen durch verstärkte Neubautätigkeit erfahren und sind deshalb nicht in das Ensemble einbezogen.

Im Nähebereich befindet sich zudem folgendes Bodendenkmal:

D-1-8043-0154: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Jakobus major in Abtsdorf.

Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

4. Trinkwasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet für die Wasserversorgung (Objektkennzahl 2150804300001) sowie teilweise im Trinkwasserschutzgebiet „Lauterbrunn“ (Gebietskennzahl 2210804300023) in der Zone III A. Es sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Alle Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen müssen - soweit wie möglich - sachgerecht nach den geltenden Vorschriften auf dem eigenen Grundstück versickern oder als Brauchwasser genutzt werden. Wo eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht oder nur mit unangemessenem Aufwand möglich ist, besteht die Möglichkeit zur Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal.

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.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Zonen des Wasserschutzgebietes die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht gilt. Die einschlägigen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet ist eine Wasserrechtliche Gestattung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

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.

6. Grundwasser

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

Die geplanten Bauobjekte (Unterkellerungen) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z.B. wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte.

7. Starkniederschläge

Bei Starkregenereignissen kann flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Dies kann z.B. durch die um mindestens 25 cm über Gelände- und/oder Straßenniveau erhöhte Ausführung aller Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Terrassentüren etc.) erfolgen. Bei der Errichtung von Kellern (inkl. aller Öffnungen) wird empfohlen die Ausführung als dichte Wanne vorzusehen.

Die konkrete Erforderlichkeit und Wirksamkeit notwendiger Maßnahmen sind im Rahmen der Objektplanung durch die Planer sowie die Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu prüfen und umzusetzen. Der Grundsatz der Eigenverantwortung und der Schadensvorsorge gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist zu beachten.

Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen, § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

8. Regenwassernutzung

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.

9. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

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. Darüber hinaus besteht für die Grundstückseigentümer und alle, die auf den Grundstücken Verrichtungen vornehmen die Pflicht, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen,

die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

10. Leitungen

Im Geltungsbereich befinden sich ggf. Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht beschädigt werden. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen.

Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Ebenso darf der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Stromleitungen nicht beeinträchtigt werden. Ferner ist hinsichtlich der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" zu beachten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

11. Schallschutz

Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen bzw. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen werden nicht von den öffentlichen Trägern übernommen (VerkehrslärmschutzVO - 16. BImSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien - VLärmSchR 97).

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter: www.lai-immissionsschutz.de

12. Außenanlagenplan mit GRZ-Nachweis

Mit dem Bauantrag ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, anhand dessen die Einhaltung der maximalen Grundflächenzahl nachgewiesen wird und aus dem die Lage und Ausführung der Zufahrten und Stellplätze sowie die erforderlichen Pflanzmaßnahmen abzulesen sind.

13. Bestandsschutz

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile gelten die Festsetzungen im Sinne von §29 BauGB nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden, Umbauten und Änderungen durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen, neu hinzugebaut wird oder eine Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben.

14. Teilung von Grundstücken

Bebaute Grundstücke dürfen nur so geteilt werden, dass für alle entstehenden Teilflächen das vor der Teilung zulässige Maß der Nutzung des anrechenbaren Gesamtgrundstücks nicht überschritten wird und die bau- und privatrechtlichen Gesetze eingehalten werden.

Bereits nicht im Sinne des Baurechts geteilte Grundstücke erlangen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht automatisch ihre Legitimierung.

Bei Grundstücksteilungen ist privatrechtlich für die Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung der einzelnen Grundstücke zu sorgen (Anbindung an eine öffentliche Straße, Wasserversorgung, Abwasser, Strom).

Sollte durch die Teilung eines Grundstückes ein Hinterliegergrundstück ("Inselgrundstück") entstehen, d.h. ein Grundstück ohne direkten Zugang zu einer öffentlichen Straße, so muss ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden.

15. Stellplätze vor Garagentoren

Stellplätze vor Garagentoren (= Garagenausfahrten) werden bei der Stellplatzberechnung nicht berücksichtigt.

16. Profilgleichheit von aneinander gebauten Gebäuden (Grenzbebauung)

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

17. Außenbeleuchtung

- a. Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
- b. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin liegen.
- c. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
- d. Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.
- e. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
- f. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1 m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

18. Abfallwirtschaft

Betriebe und sonstige Nichthaushalte haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu beachten.

Saaldorf-Surheim, den

.....

Andreas Buchwinkler,
Erster Bürgermeister