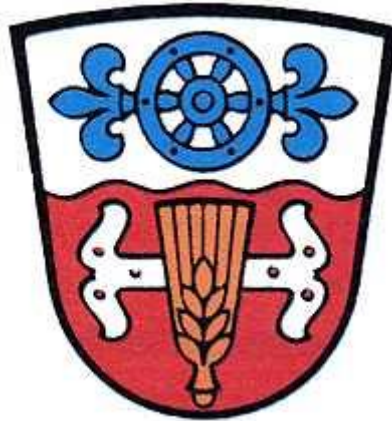


Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land



2. Änderung des Bebauungsplanes
„Helfau IV“

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Fassung: 05.03.2018
geändert: 11.02.2020
geändert: 15.06.2020

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“
Satzung zum Bebauungsplan, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020
und 15. Juni 2020

Präambel

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“ gilt der von der **S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein** und vom **Büro für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse PartGmbH, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83317 Traunstein** ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11.02.2020, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“ bildet.

C) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO sind nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf durch Handwerksbetriebe, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Verkaufsfläche höchstens 20 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes und höchstens 799 m² beträgt. Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf durch Versandhandelsbetriebe soweit die Verkaufsfläche höchstens 20 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes und höchstens 799 m² beträgt

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Zulässig ist eine GRZ von max. 0,6.

2.2. Wandhöhe (WH)

Zulässig ist eine WH von max. 10 m. Als WH gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die max. zulässige Höhe der OK EG ist im Plan festgesetzt.

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“
Satzung zum Bebauungsplan, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020
und 15. Juni 2020

3. Baugestaltung

3.1. Gebäudegestaltung

Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachform und Material aufeinander abzustimmen. Reflektierende Fassaden- und Dachmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen.

3.2. Dachgestaltung

Als Dachform ist das Flachdach, Pultdach und Satteldach mit einer Dachneigung bis zu 28° zulässig. Dachaufbauten und Dachöffnungen zur Belichtung sind in Kombination mit einer entsprechenden Gesamtgestaltung zugelassen. Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind zulässig. Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 15° sind auf min. 75% der Dachfläche zu begrünen.

Bei Pultdächern bezieht sich die max. zulässige WH auf die höchste Wandseite.

4. Gestaltung der Grundstücke

4.1. Geländeanpassung

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Höhendifferenz zum ursprünglichen natürlichen Gelände) sind jedoch bei Hanglagen zulässig.

4.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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 22:00 Uhr zulässig.

4.3. Stellplätze

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze sind aus sickerfähigen Materialien herzustellen (z. B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“
Satzung zum Bebauungsplan, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020
und 15. Juni 2020

4.4. Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind unterirdisch zu verlegen. Müllsammelbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren.

4.5. Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2,00 m. Einfriedungen sind nur ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von min. 15 cm zulässig.

Tore in den Einfriedungen im Bereich von Zufahrten müssen einen Abstand zur Straßengrenze von min. 5,00 m einhalten. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen.

Sofern Gründe der betrieblichen Sicherheit es zwingend erfordern, kann von den Festsetzungen nach Punkt 4.5. ausnahmsweise abgewichen werden.

4.6. Zufahrten

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der Straße Eurimpark dürfen max. zwei Zufahrten zum Bauland GE2, mit einer gesamten Breite von max. 20 m, angelegt werden.

4.7. Beleuchtung

Außenbeleuchtung ist nur im unbedingt betriebsnotwendigen Maß und nur mit insektenschonenden, UV-armen oder UV-freien Leuchtmitteln zulässig.

5. Grünordnung

5.1. Anlage von Grünflächen

Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind als Wiesen- oder Rasenfläche bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2. Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Auf den Grundstücken sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Großbaum oder alternativ zwei mittelgroße Laubbäume (nur autochthone Pflanzen) aus unten aufgeführter Liste zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind in der u. g. Mindestqualität zu ersetzen.

<u>Großbäume</u>	<u>Pflanzqualität: H. 3xv., DB, StU 18-20 cm</u>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
<u>Kleine/mittelgroße Bäume</u>	<u>Pflanzqualität: H. 3xv., DB, StU 16-18 cm</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“
 Satzung zum Bebauungsplan, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020
 und 15. Juni 2020

5.3. Pflanzung von Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen

Mindestens die Hälfte der anzulegenden Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern aus u. g. Liste zu bepflanzen (nur autochthones Pflanzenmaterial). Die Sträucher sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und dürfen daher nicht zurückgeschnitten werden.

Sträucher	Pflanzqualität: Str. 2xv., o.B., 100-150 cm
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.4. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen als Straßenbegleitgrün und sind als artenreiche extensiv genutzte Wiesenflächen anzulegen. Dazu muss eine Einsaat mit autochthonem Saatgut für artenreiches Extensivgrünland erfolgen. Mahd zweimal jährlich mit Mähgutabfuhr. Keine Düngung und kein Pestizideinsatz.

Die in den zeichnerischen Festsetzungen festgelegten Gehölzpflanzungen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der angegebenen Mindestqualität zu ersetzen. Es dürfen ausschließlich autochthone Pflanzen verwendet werden (ausgenommen Acer platanoides „Farlake’s Green“ und Sorbus aucuparia „Fastigiata“).

Die zu verwendenden Straucharten und -qualitäten entsprechen denen unter Punkt 5.3.

5.5. Erlaubte Gehölze

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfen keine Nadelgehölze gepflanzt werden, außer Tanne (Abies alba) und Eibe (Taxus baccata). Die Pflanzung von weiteren Laubgehölzen, die über das geforderte Maß der zu pflanzenden heimischen Gehölze hinausgeht, bleibt unbenommen.

6. Schallimmissionsschutz

6.1. Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	L _{EK, tags}	L _{EK, nachts}
GE1 (4.160 m ²)	65	48
GE2 (11.355 m ²)	62	47

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

Satzung zum Bebauungsplan, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020

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. Auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die Zulässigkeit von Vorhaben anhand von schalltechnischen Gutachten 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.

6.2. Zusatzkontingente

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} der Teilflächen GE1 und GE2 um folgende Zusatzkontingente ($L_{EK; zus, k}$):

Zusatzkontingente ($L_{EK; zus, k}$) in dB(A) für die Teilfläche GE1 und Teilfläche GE2; Sektorengrenzen in Grad, Nord = 0 °

Richtungssektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK; zus, k}$	
			tags	nachts
A	256	313	5	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691.2006-12; Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, zus j}$ zu ersetzen ist.

6.3. Beurteilungspegel

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. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

Satzung zum Bebauungsplan, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020

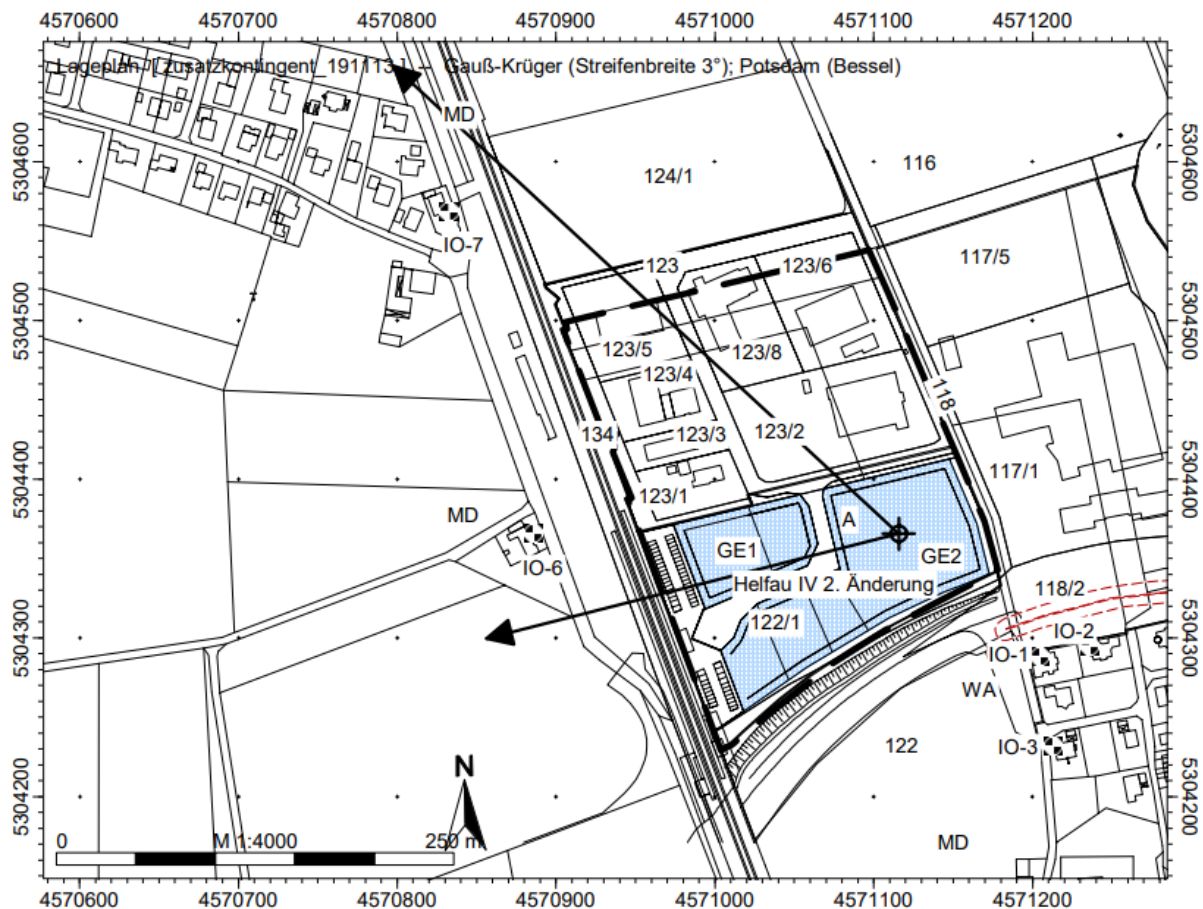


Abbildung: Lageplan mit Schallquellen (Kontingent) und Immissionsorten. Die beiden Pfeile stellen den Richtungssektor A dar. Für mehr Informationen, siehe die schalltechnische Untersuchung der Möhler + Partner Ingenieure AG, Prinzstraße 49, 86153 Augsburg vom Juli 2018, geändert im Dezember 2019 und Juni 2020.

7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf beträgt 9.070 m² und wird vom gemeindeeigenen Ökokonto abgebucht.

D) Textliche Hinweise

1. Umsetzung der Grünordnungsplanung

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit mindestens einem Geländeschnitt des Grundstückes für den Bereich der privaten Freiflächen in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Rangierflächen und erforderliche Lagerflächen, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

2. Oberflächengewässer und Grundwasser

Bei Starkregenereignissen, die aufgrund der Klimaänderung voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammabfluss und

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“

Satzung zum Bebauungsplan, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020 und 15. Juni 2020

Erosionen. Dabei ist auch das von außen dem Geltungsbereich zufließende Wasser zu berücksichtigen. Eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. wasserdichte Bodenwannen und Lichtschächte, Auftriebssicherungen bei unterirdischen Lagertanks) wird deshalb empfohlen, und es sind eigenverantwortliche Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen 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. Der § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes ist zu berücksichtigen.

3. Ableitung von Niederschlagswasser

Im Straßenbereich sind Sickersmulden- und Rigolen innerhalb der Verkehrsgrünflächen zur Ableitung des Niederschlagswassers anzulegen.

Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den 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. Bei geplanten Sickeranlagen ist der erforderliche Mindestabstand von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

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 ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeindegebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten sind in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig und eine wasserrechtliche Genehmigung ist erforderlich. Dachflächenanteile mit diesem Material, die kleiner als 50 m² sind, sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Bei der Beseitigung, und nach Bedarf Behandlung, von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“
Satzung zum Bebauungsplan, Fassung vom 5. März 2018, geändert am 11. Februar 2020
und 15. Juni 2020

4. 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.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind über die Ausweisung des Baugebietes zu informieren. Maßnahmen sind ggf. rechtzeitig zu koordinieren. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 2013 (siehe u.a. Abschnitt 6), zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Versorgungseinrichtungen der Telekom GmbH innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb dieser Einrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

6. Bahnemissionen

Die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen, insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, sind zu dulden.

7. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerisches Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land unverzüglich zu melden sind.

8. Altlasten

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein unverzüglich zu verständigen.

Saaldorf-Surheim, _____
Gemeinde Saaldorf-Surheim

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister