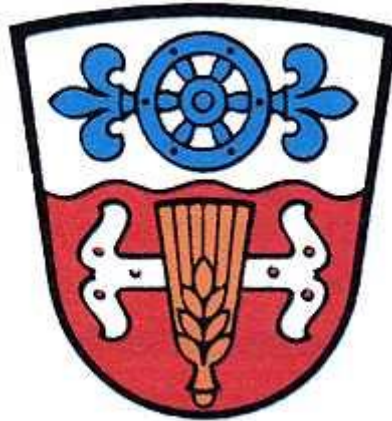


# Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land



2. Änderung des Bebauungsplanes  
„Helfau IV“

## SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Fassung: 05.03.2018

**- VORENTWURF -**

## **Präambel**

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim, Landkreis Berchtesgadener Land, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10 und 13 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, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83317 Traunstein** ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 5. März 2018, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“ bildet.

## **C) Textliche Festsetzungen**

### **1. Baugestaltung**

#### **1.1. Gebäudegestaltung**

Ein stimmiges und harmonisches Gesamtbild des Baukörpers ist zu gewährleisten. Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachform und Material aufeinander abzustimmen. Reflektierende Fassaden- und Dachmaterialien sind nicht zulässig. Zwischen Gebäudewand und angrenzenden befestigten Flächen muss auf mindestens 50 % der Wandlänge ein Pflanzstreifen, von min. 1,0 m lichte Weite, als gestaltete Grünfläche erstellt werden. Müllsammelbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren.

#### **1.2. 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. Flach- und Pultdächer (mit einer Dachneigung bis zu 15°) sind auf min. 75% der Dachfläche zu begrünen.

### **2. Äußere Gestaltung der Parzellen**

#### **2.1. Geländeanpassung**

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Höhendifferenz zum ursprünglichem natürlichen Gelände) sind jedoch bei Hanglagen zulässig, soweit dadurch die Hangneigung verringert wird.

#### **2.2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind grundsätzlich erlaubt. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen. Werbung auf den Dächern ist unzulässig. Fahnenmasten bis 4,00 m sind zulässig.

#### **2.3. Stellplätze**

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Gewerbeflächen sind nach Nutzung pro 80 m<sup>2</sup> Lagerfläche, pro 60 m<sup>2</sup> Werkfläche und pro 40 m<sup>2</sup> Bürofläche

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“  
Satzung zum Bebauungsplan, Fassung vom 5. März 2018

(Geschossfläche) je 1 Stellplatz, oder auf Nachweis die tatsächliche Zahl der benötigten Stellplätze, nachzuweisen. Stellplätze sind aus versickerfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrassen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).

#### 2.4. Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind unterirdisch zu verlegen.

#### 2.5. Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2,00 m.

### 3. Grünordnung

#### 3.1. Anlage von Grünflächen

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

#### 3.2. Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Auf den Bauparzellen sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Großbaum oder alternativ zwei mittelgroße Laubbäume (nur autochthone Pflanzen) aus unten aufgeführten Listen zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen sind in der u.g. Mindestqualität zu ersetzen.

Großbäume Pflanzqualität: H. 3xv., DB, StU 18-20 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

mittelgroße Bäume Pflanzqualität: H. 3xv., DB, StU 16-18 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### 3.3. 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

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“  
Satzung zum Bebauungsplan, Fassung vom 5. März 2018

### 3.4. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiesenflächen anzulegen. Dazu muss eine Einsaat mit autochthonem Saatgut für Extensivgrünland erfolgen. Mahd zweimal jährlich mit Mähgutabfuhr. Keine Düngung und keine Pestizide.

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').

### 3.5. Erlaubte Gehölze

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfen keine Nadelgehölze gepflanzt werden (z.B. Thujen). Als Ausnahme sind pro Grundstücksparzelle je zwei Stück heimische Nadelgehölze der Arten Eibe, Tanne, Lärche oder Fichte (keine Sorten!) erlaubt.

Die Pflanzung von weiteren Laubgehölzen, die über das geforderte Maß der zu pflanzenden heimischen Gehölze hinausgeht, bleibt unbenommen.

## 4. Schallimmissionsschutz

### 4.1. 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 <sub>EK, tags</sub>	L <sub>EK, nachts</sub>
Tf 1	65	48
Tf 2	62	47

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. 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.

### 4.2. Zusatzkontingente

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> der Teilfläche 1 und Teilfläche 2 um folgende Zusatzkontingente (L<sub>EK; zus, k</sub>):

#### Zusatzkontingente (L<sub>EK; zus, k</sub>) in dB (A) für die Teilfläche 1 und Teilfläche 2; Sektorengrenzen in Grad, Nord = 0 °

Richtungssektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent L <sub>EK; zus, k</sub>	
			tags	nachts
A	256	313	5	5

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“ Satzung zum Bebauungsplan, Fassung vom 5. März 2018

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  $LEK_{i,i}$  durch  $LEK_{i,i} + LEK_{i,zus j}$  zu ersetzen ist.

### 4.3. 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.

## 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 Erosionen. 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. Bei Eingriffen in den Wasserhaushalt (z.B. Absenkungen während der Baumaßnahme, oder die Umleitung des abfließenden Oberflächenwassers durch den neuen Baukörper) sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen, und § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (Veränderungen des Wasserabflusses) zu berücksichtigen.

### 3. Ableitung von Niederschlagswasser

Im Straßenbereich sind Sickermulden 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.

Das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser (Versickerung) bedarf grundsätzlich einer

2. Änderung des Bebauungsplanes „Helfau IV“  
Satzung zum Bebauungsplan, Fassung vom 5. März 2018

wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ vorliegt.

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. Bei geplanten Sickeranlagen ist der erforderliche Mindestabstand von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig und eine wasserrechtliche Genehmigung ist erforderlich.

#### 4. 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 unverzüglich bekannt zu machen sind.

#### 5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind über die Ausweisung des Baugebietes zu informieren. Maßnahmen sind ggf. rechtzeitig zu koordinieren.

Aufgestellt:

Traunstein, .....  
S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH

Saaldorf-Surheim, .....  
Gemeinde Saaldorf-Surheim

---

Hans Althammer, Geschäftsführer

---

Bernhard Kern, 1. Bürgermeister