

**ÄNDERUNG / ERWEITERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG**  
**HAUSENÍ (NEUFASSUNG)**  
**GEMEINDE SAALDORF - SURHEIM**  
**LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Saaldorf-Surheim folgende Innenbereichssatzung:

**§ 1**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden entsprechend der Planzeichnung (M 1:1000), gefertigt von Schmid+Partner Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhallerstraße 32 ½, 83317 Teisendorf, festgesetzt.

Die Planzeichnung vom 14.03.2024 ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

Die festgesetzten privaten Grünflächen und Obstwiesen sind dauerhaft zu erhalten und von Bebauung freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m und einer Fläche von maximal 4 m<sup>2</sup>, die der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Bienenstöcke und Hochbeete).

**§ 3**

Als Ausgleich für den Eingriff im Bereich der bereits rechtsgültigen Ergänzungssatzung aus dem Jahr 2018 sind entsprechend der Plandarstellung folgende Ausgleichsmaßnahmen unverändert festgesetzt:

Auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 831/2 und 831/4 der Gemarkung Surheim ist eine Streuobstwiese mit insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> (ca. 123 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 131/2 und ca. 127 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 831/4) anzulegen. Es sind auf beiden Grundstücken je 2 Obstbaum-Hochstämme der Güteklasse A zu pflanzen. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen. Die Fläche ist zu einer Extensivwiese zu entwickeln und darf maximal zweimal jährlich nicht vor dem 15.Juni jeden Jahres gemäht werden. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Spritzmittel ist unzulässig.

Für die geplanten Eingriffe am nordöstlichen Ortsrand auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 927/3 und 744 ist folgende Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen:

Auf der östlich des Bauvorhabens auf Fl.Nr. 927/3 vorgesehenen Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 450 m<sup>2</sup> sind im Norden entlang des bestehenden Waldrandes standortheimische Sträucher zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Der Standort der Sträucher ist wegen der dort verlaufenden Stromtrasse mit der Deutschen Bahn abzustimmen. Die restliche Fläche ist zu einer Extensivwiese zu entwickeln. Diese darf maximal zweimal jährlich nicht vor dem 15.Juni jeden Jahres gemäht werden. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Spritzmittel ist unzulässig.

Im Osten des Ergänzungsbereiches auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 827 ist eine Ortsrandeingrünung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Norden des Ergänzungsbereiches ist eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 189 m<sup>2</sup> herzustellen. Hier sind 2 Obstbaum-Hochstämme der Güteklasse A zu pflanzen, die bei Ausfall zu ersetzen sind. Die Fläche ist zu einer Extensivwiese zu entwickeln und darf maximal zweimal jährlich nicht vor dem 15.Juni jeden Jahres gemäht werden. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Spritzmittel ist unzulässig.

**§ 4**

Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Textliche Hinweise

1. Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

2. Im Schutzzonenbereich der Hochspannungsfreileitung sind sämtliche Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen der Deutschen Bahn zur Stellungnahme vorzulegen. Dabei ist sicherzustellen, dass die Vorgaben der 26. BIm-SchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) samt allgemeiner Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der 26.BImSchV (26.BImSchVVwV) eingehalten bzw. erfüllt werden.
3. Das auf Fl.-Nr. 927/3 geplante Gebäude liegt innerhalb der Baumfallzone des nördlich angrenzenden Waldes. Zugunsten des Grundeigentümers von Fl.-Nr. 929 und 930 ist daher vom Bauherrn eine Haftungsausschusserklärung abzugeben. Ferner ist bei der Statik des Dachstuhls die Gefahr des Baumfalles zu berücksichtigen.
4. Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
5. Bodendenkmäler, die bei der Bauausführung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
6. Das Niederschlagswasser ist soweit als möglich breitflächig oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Die Versickerung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen soll . soweit möglich . über den bewachsenen Oberboden erfolgen.  
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.  
Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

Saaldorf-Surheim, den 0 0 0 0 0 0 .

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 ..

Andreas Buchwinkler  
Erster Bürgermeister

**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

14.03.2024