

ÄNDERUNG / ERWEITERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG
„HAUSEN“(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 14.01.2025 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 m², 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 m² (ca. 123 m² auf Fl.-Nr. 131/2 und ca. 127 m² 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. 437 m² 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.

§ 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. Bei Bauvorhaben im Einflussbereich der 110 kV Bahnstromleitung sind die für die DB Energie GmbH erforderlichen fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen zu berücksichtigen. Entlang der 110 kV Bahnstromleitung verläuft beiderseits ein Schutzstreifen von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Die Leitungstrasse mit Leitungsachse und Schutzstreifen ist im Plan nachrichtlich dargestellt. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. (Leitungsachse = Linie vom Lage-Mittelpunkt des Mastes Nr. 100 zum Lage-Mittelpunkt des Mastes Nr. 101).

Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Nutzungseinschränkungen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs- Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe- Leitungs-, Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter über NHN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

Für Bauwerke bzw. bauliche Anlagen innerhalb des o.a. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

Änderungen des bestehenden Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. 110-kV-Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens auftretenden Einschränkungen mit

Einreichung einer Bauvoranfrage durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes bzw. einer baulichen Anlage zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Die Bauvoranfrage/der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die über NHN-Höhen des geplanten Bauwerks bzw. der baulichen Anlage einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

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 so weit 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.
7. Alle DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die die Satzung verweist, können bei der Gemeinde Saaldorf-Surheim zusammen mit den übrigen Planunterlagen zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden.
Die genannten DIN-Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten DIN-Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Saaldorf-Surheim, den

.....
Andreas Buchwinkler,
Erster Bürgermeister