

Präambel

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanVZ 90), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) - jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den *Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Bahnhof“*, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 27.02.2024.

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
- 1.2 WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2.2 OK maximale Wandhöhe ab OK FFB  
FH OK maximale Firsthöhe ab OK FFB
- 2.3 maximale Grundflächenzahl GRZ mit z.B. 0,40

3. Baugrenzen und Bauweise
- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Nebengebäude, Carports, Garagen und Gemeinschaftsflächen
- 3.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 3.4 Umgrenzung der Ausgleichsfläche "Streubstwiese"

4. Gestaltung
- 4.1 SD Satteldach
- 4.2 Firstrichtung Hauptbaukörper

5. Verkehrsflächen
- 5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg)
- 5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5.5 Sichtdreieck

6. Grünordnerische Festsetzungen
- 6.1 Baum I. Ordnung (20 bis 40m) neu zu pflanzen
- 6.2 Baum II. Ordnung (10 bis 20m) neu zu pflanzen
- 6.3 Baum III. Ordnung (bis 10m) neu zu pflanzen
- 6.4 Obstbäume

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- 7.1 Teilgebiet A: max. OK FFB 424,30 mÜNN  
Teilgebiet B: max. OK FFB 423,80 mÜNN  
Teilgebiet C: max. OK FFB 423,80 mÜNN
- 7.2 Nutzungs-schablone mit folgenden Inhalten:  
Oben links die Art der baulichen Nutzung (hier: WA = Allgemeines Wohngebiet);  
Oben rechts Teilgebiet A, B oder C  
links unten die zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,40  
rechts unten die zulässige Wandhöhe ab OK FFB (hier: 7,30m)  
und je nach Gebiet die maximal zulässige Firsthöhe ab OK FFB (hier 10,10m)
- 7.3 Hochspannungsleitung mit 30m Schutzstreifen

8. Außenfassade
- 8.1 Fassaden sind in Putz und/oder Fassadenbekleidungen zu erstellen. Fassadenbekleidungen sind ausschließlich in Holz oder in Kombination von Holz oder Werkstoffplatten mit Putzflächen zulässig.

Planzeichenerklärung

A. Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Allgemeines
1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
- 1.2 WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2.2 OK maximale Wandhöhe ab OK FFB  
FH OK maximale Firsthöhe ab OK FFB
- 2.3 maximale Grundflächenzahl GRZ mit z.B. 0,40
3. Baugrenzen und Bauweise
- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Nebengebäude, Carports, Garagen und Gemeinschaftsflächen
- 3.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 3.4 Umgrenzung der Ausgleichsfläche "Streubstwiese"
4. Gestaltung
- 4.1 SD Satteldach
- 4.2 Firstrichtung Hauptbaukörper
5. Verkehrsflächen
- 5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg)
- 5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5.5 Sichtdreieck
6. Grünordnerische Festsetzungen
- 6.1 Baum I. Ordnung (20 bis 40m) neu zu pflanzen
- 6.2 Baum II. Ordnung (10 bis 20m) neu zu pflanzen
- 6.3 Baum III. Ordnung (bis 10m) neu zu pflanzen
- 6.4 Obstbäume
7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- 7.1 Teilgebiet A: max. OK FFB 424,30 mÜNN  
Teilgebiet B: max. OK FFB 423,80 mÜNN  
Teilgebiet C: max. OK FFB 423,80 mÜNN
- 7.2 Nutzungs-schablone mit folgenden Inhalten:  
Oben links die Art der baulichen Nutzung (hier: WA = Allgemeines Wohngebiet);  
Oben rechts Teilgebiet A, B oder C  
links unten die zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,40  
rechts unten die zulässige Wandhöhe ab OK FFB (hier: 7,30m)  
und je nach Gebiet die maximal zulässige Firsthöhe ab OK FFB (hier 10,10m)
- 7.3 Hochspannungsleitung mit 30m Schutzstreifen
- B. Planzeichenerklärung für die Hinweise
- 8.1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 8.2 bestehende Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte
- 8.3 Flurstücknummer
- 8.4 Höhenbezugspunkt am Kanaleckel der Straße.  
Hier 423,95m über Normal Null.

C. Textliche Festsetzungen

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Festsetzungen nach §9 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Teilgebiet A und Teilgebiet B sind als Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) festgelegt.
- 1.2 Teilgebiet C ist als Mischgebiet (§6 BauNVO) festgelegt.
- 1.3 Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ wird wie folgt festgelegt:  
Teilgebiet A: GRZ - 0,40  
Teilgebiet B: GRZ - 0,40  
Teilgebiet C: GRZ - 0,60
- 2.2 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, bei unterirdischen Anlagen mit einer mindestens 0,50m starken und begrünnten Vegetationsschicht und bei extensiv begrünnten Dachflächen auf Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit einem Substrataufbau von mindestens 10cm.
3. Baugrenzen
- 3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. §22 BauNVO festgesetzt.
4. Überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt.
- 4.2 Vordächer, Dachüberstände, Balkone, eingeschossige Erker sowie andere untergeordnete Bauteile sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0,00m bis 1,50m ab den Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0,00m bis 3,00m ab den Baugrenzen zulässig.
- 4.4 Nebengebäude sind in der dafür vorgesehenen Fläche für Nebengebäude zulässig.
5. Höhenentwicklung und Höhenlage der Gebäude
- 5.1 Die Höhe wird begrenzt durch die Wandhöhe WH und die Firsthöhe FH. Die Wandhöhe WH wird gemessen von Oberkante fertiger Fußboden OK FFB im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachtraufe. Die maximale Wandhöhe ist im Teilgebiet A auf 7,30m und im Teilgebiet B 5,30m und im Teilgebiet C auf 6,80m festgelegt. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden OK FFB im Erdgeschoss bis zur Schnittlinie der beiden Dachflächen am First. In Teilgebiet A und C ist die maximale Firsthöhe FH auf 10,10m festgelegt. In Teilgebiet B ist die maximale Firsthöhe FH auf 8,80m festgelegt.
- 5.2 Die maximale Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss OK FFB wird wie folgt festgelegt:  
Teilgebiet A: max. OK FFB 424,30 mÜNN  
Teilgebiet B: max. OK FFB 423,80 mÜNN  
Teilgebiet C: max. OK FFB 423,80 mÜNN
- 5.3 Als maximale Wandhöhe WH von Garagen und Gebäuden für Nebenanlagen werden 3,50m ab OK FFB festgelegt.
6. Abstandsflächen
- 6.1 Die gesetzlichen Abstandsflächen der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden BayBO sind einzuhalten. Aus-schlaggebend ist das Genehmigungsdatum bzw. bei der Vorlage im Genehmigungsverfahren das Datum des Eingangs bei der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben der Zeitpunkt des Baubeginns.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen §9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO
7. Dachform
- 7.1 Als Dachform ist für die Hauptbaukörper ein Satteldach mit einer Dachneigung von 17-32°. Auf allen Dächern dürfen PV-Anlagen errichtet werden. Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen auch flach geneigte Dächer haben.
- 7.2 Dachaufbauten (z.B. Gauben) sind mit Ausnahmen von Kaminen, Dachfenstern, Anlagen zur Energieerzeugung und Standgiebeln (sog. Quergiebel) nicht zulässig.
- 7.3 Standgiebel (sog. Quergiebel) sind aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, eine Abweichung bis zu 1m aus der Mitte ist zulässig. Die Dachneigung des Standgiebels darf bis zu 7° größer sein als die des Hauptdaches. Die Breite des Standgiebels an der Traufe gemessen, darf die Hälfte der Gebäudelänge, ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes, nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Standgiebels muss niedriger liegen als die des Hauptdaches.
- 7.4 Bei Satteldächern SD sind allseitig Dachüberstände von mind. 0,75m bei Hauptgebäuden und mind. 0,50m bei Garagen auszubilden, außer an Außenwänden, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 7.5 Dächer sind bei einer Dachneigung ab 17° mit Ziegelddeckung auszuführen. Bei Dachneigungen unter 17° können auch Dächer aus Blech oder eine extensiven Begrünung oder eine PV-Anlage erstellt werden.
8. Außenfassade
- 8.1 Fassaden sind in Putz und/oder Fassadenbekleidungen zu erstellen. Fassadenbekleidungen sind ausschließlich in Holz oder in Kombination von Holz oder Werkstoffplatten mit Putzflächen zulässig.

9. Einfriedungen und Einfassungen
- 9.1 Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune bis zu einer Höhe von 1,20m ab Gelände erlaubt. Sie müssen einen Bodenabstand von mindestens 15cm aufweisen.
- 9.2 Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich ruhige, verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20m ab Straßenoberkante zulässig.
- 9.3 Ist kein Gehweg entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, sind Einfriedungen und Hecken mind. 0,50m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- 9.4 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 2,00m und insgesamt nicht mehr als 5,00m pro Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 9.5 Die Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus Rohrmatten, Stacheldraht oder Kunststoff. Maschendrahtzäune dürfen nur verwendet werden, wenn sie hinterpflanz sind.
- 9.6 Die Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80m - gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnhmitte - freizuhalten. Ausgenommen sind hiervon einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50m Höhe.
10. Stellplätze
- 10.1 Für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für alle anderen Nutzungen ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage zur GaStellV zu ermitteln. Ergibt sich bei der Berechnung des Stellplatzbedarfes eine Bruchzahl, ist in allen Fällen nach oben aufzurunden.
- 10.2 Nicht überdeckte Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenflurpflaster, Fugenpflaster, Drainagepflaster, Wassegrab, Wegedecke, ...) herzustellen.
- 10.3 Vor Garagentoren und anderen Toren von Zufahrten muss ein Abstand von mind. 5,00m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (nicht zum Eigentümerweg) eingehalten werden. Tore dürfen nicht in den Straßenraum oder den Eigentümerweg aufschlagen.
11. Niederschlagswasser
- 11.1 Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollten nach Möglichkeit auf der jeweiligen Parzelle bzw. Grundstück versickert werden.
12. Grünordnung
- 12.1 Zu pflanzende Bäume:  
- Baum zu pflanzen 1. Ordnung  
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 20m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 8,00m abgewichen werden. Sie dürfen nicht innerhalb des Schutzbereiches der vorhandenen Überlandstromleitung gepflanzt werden.
- Baum zu pflanzen 2. Ordnung  
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 10m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 8,00m abgewichen werden. Sie dürfen nicht innerhalb des Schutzbereiches der vorhandenen Überlandstromleitung gepflanzt werden.
- Baum zu pflanzen 3. Ordnung  
Es sind standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe bis 10m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 8,00m abgewichen werden.
- 12.2 Flächen über Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, außerhalb von überbauten Flächen, sind so auszuführen, dass eine durchwurzelbare Substratüberdeckung von im Mittel 0,50m gewährleistet ist. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Überdeckung von mind. 0,80m, im Bereich von Strauchpflanzungen von mind. 60cm vorzusehen. Bei einer Flankendämmung bis zu 1,50m von den Außenwänden der Gebäude, darf die Überdeckung im Mittel auf 35cm reduziert werden. Abweichend ist im Bereich von Belagsflächen keine Mindestüberdeckung erforderlich.
13. Ausgleichsfläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 13.1 Der Eingriff durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan ist auszugleichen und nach dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu ermitteln. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 2981 Wertpunkten wird vollumfänglich auf der Teilfläche des Flurstücks Nr. 1111/5 Gemarkung Surheim erbracht. Diese befinden sich innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs.
- 13.1 Herstellen einer Streubstwiese im Komplex mit artenreicher Extensivwiese  
Anpflanzung von Obstbäumen  
Pflanzgröße: mind. Hochstamm 3xv., m.B. STU 14-16  
Pflanzabstand ca. 8 - 10m, Verwendung von alten bewerteten Obstsorten wird empfohlen.  
Artenauswahl nach Beratung durch den Obst- und Gartenbauvereins  
13.2 Herstellen einer extensiven Wiese durch Umbruch der bestehenden Grasnarbe und Ansaat von regionalem Saatgut aus der Region 17 Alpenvorland.
- 13.3 Pflege:  
- fachmännischer Erziehungsschnitt in den ersten 5-7 Jahren nach Pflanzung  
- Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr  
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz  
- maximal zweimalige Mahd der Wiesenflächen (1. Schnitt nicht vor der Hauptblüte der Gräser, 2. Schnitt Sept./Okt.)  
- Die Ausgleichsfläche ist vor Wildverbiss zu schützen. Ausgefallene Gehölze müssen gegebenenfalls ersetzt werden.
14. Verkehrs lärm
- 14.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß nach Gleichung (6) der DIN 4109-1: 2018-01, entsprechend dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumnutzung aufweisen. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.
- 14.2 Schutzwerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer; im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01) sind vorzugsweise an den in der Planzeichnung unter Punkt 14.4 in Blau gekennzeichneten Fassaden anzuordnen. Falls dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schutzwertwer Räume an den in der Planzeichnung unter Punkt 14.4 in ROT markierten Hausseiten durch Schallschutzmaßnahmen am Gebäude entsprechend der Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 geschützt werden.
- 14.3 Die Einfriedungen dürfen nicht hergestellt werden aus Rohrmatten, Stacheldraht oder Kunststoff. Maschendrahtzäune dürfen nur verwendet werden, wenn sie hinterpflanz sind.
- 14.4 Die Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80m - gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnhmitte - freizuhalten. Ausgenommen sind hiervon einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50m Höhe.
- 14.4 Kennzeichnung der Festetzung zum Gewerbelärm nach Geschossen:
15. Anlagenlärm
- 15.1 An den in folgender Abbildung rot gekennzeichneten Fassaden, Baugrenzen und Baulinien des allgemeinen Wohngebietes sind notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1: 2018-01 unzulässig.
- Es sei denn, es wird durch nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden, Wintergärten o. Ä.) gewährleistet, dass 0,5 m vor den Fenstern dieser Räume der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts durch Beurteilungspegel aus Anlagenlärm eingehalten. Die Einhaltung ist durch schalltechnische Berechnungen nachzuweisen.
- 15.2 Kennzeichnung der Festsetzungen zum Anlagenlärm nach Geschossen:
16. Außenbeleuchtung
- Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig. Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit o.g. Bauleitplanung Einverständnis, sofern folgende Festsetzungen in den Satzungs-text des Bebauungsplans „Am Bahnhof Südost“ übernommen werden:
- 16.1 Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
- 16.2 Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.
- 16.3 Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallentwässerung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
- 16.4 Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen.
- Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden.
- Optisch eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.
- 16.5 Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
- 16.6 Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

D. Textliche Hinweise

17. Unterkellerung und Grundwasser
- Bei Unterkellerungen, die dauerhaft den Grundwasserkörper eindringen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) für das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer beim Landratsamt Berchtesgaderener Land zu beantragen. Bei erforderlicher Bauwerkserhaltung ist ein Antrag nach Art. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und Art. 15 BayWG zu stellen.
18. Altlasten
- Sollten aufgrund von Bodenerkundungen oder während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgaderener Land oder das Wasserversorgungsamt Traunstein umgehend zu verständigen.
19. Landwirtschaft
- 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 Lärmbelastungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.
20. Bahnanlage
- 20.1 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstaube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc., die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für das Projekt ABS 38 derzeit der zweigleisige Ausbau und die Elektrifizierung der Strecke 5723 Mühldorf – Freilassing geplant wird. Im Zuge des Ausbaus wird es zu einer Erhöhung der Geschwindigkeit und Streckenkapazität kommen.
- 20.2 Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauen / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschreiten der Bahnhöhe bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnhöfen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnrundung wird hingewiesen.
21. Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen
- 21.1 Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung 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 bei der DB Energie GmbH vorgelegt werden.
- 21.2 Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü.N.N (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich. Gebäude einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) dürfen im Geltungsbereich der Bauleitplanung
- a) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 20,0 m jedoch nicht näher als 19,5 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 434,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- b) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 19,5 m jedoch nicht näher als 19,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 433,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- c) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 19,0 m jedoch nicht näher als 18,5 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 433,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- d) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 18,5 m jedoch nicht näher als 17,5 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 432,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- e) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 17,5 m jedoch nicht näher als 17,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 432,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- f) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 17,0 m jedoch nicht näher als 16,5 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 431,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- g) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 16,5 m jedoch nicht näher als 16,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 431,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- h) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 16,0 m jedoch nicht näher als 15,5 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 430,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- i) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 15,5 m jedoch nicht näher als 15,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 430,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- j) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 15,0 m jedoch nicht näher als 14,5 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 429,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- k) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 14,5 m jedoch nicht näher als 14,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 429,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- l) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 14,0 m jedoch nicht näher als 13,5 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 428,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- m) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 13,5 m jedoch nicht näher als 13,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 428,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- n) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 13,0 m jedoch nicht näher als 12,5 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 427,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- o) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 12,5 m jedoch nicht näher als 12,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 427,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- p) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 12,0 m jedoch nicht näher als 11,5 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 426,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- q) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,5 m jedoch nicht näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 426,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- r) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 425,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- s) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 425,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- t) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 424,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- u) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 424,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- v) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 423,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- w) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 423,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- x) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 422,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- y) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 422,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- z) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 421,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- aa) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 421,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ab) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 420,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ac) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 420,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ad) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 419,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ae) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 419,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- af) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 418,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ag) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 418,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ah) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 417,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ai) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 417,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- aj) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 416,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ak) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 416,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- al) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 415,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- am) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 415,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- an) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 414,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ao) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 414,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ap) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 413,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- aq) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 413,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ar) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 412,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- as) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 412,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- at) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 411,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- au) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 411,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- av) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 410,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- aw) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 410,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ax) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 409,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ay) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 409,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- az) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 408,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ba) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 408,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bb) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 407,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bc) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 407,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bd) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 406,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- be) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 406,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bf) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 405,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bg) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 405,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bh) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 404,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bi) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 404,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bj) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 403,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bk) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 403,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bl) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 402,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bm) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 402,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bn) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 401,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bo) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 401,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bp) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 400,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bq) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 400,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- br) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 399,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bs) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 399,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bt) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 398,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bu) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 398,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bv) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 397,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bw) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 397,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bx) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 396,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- by) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 396,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- bz) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 395,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ca) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 395,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- cb) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 394,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- cc) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 394,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- cd) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 393,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ce) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 393,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- cf) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 392,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- cg) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 392,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ch) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 391,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ci) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 391,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- cj) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 390,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- ck) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 390,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- cl) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 389,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- cm) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 389,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- cn) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 388,5 m ü.N.N nicht überschreiten.
- co) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungssache annähern, eine Höhe von 388,0 m ü.N.N nicht überschreiten.
- cp) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die