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 (PlanzV 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.



Maßstab 1 : 1000

Planzeichenerklärung

A. Zeichenerklärung für die Festsetzungen

Allgemeines

	▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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	WH FH	OK maximale Wandhöhe ab OK FFB OK maximale Firsthöhe ab OK FFB
2.3	0,40	maximale Grundflächenzahl GRZ mit z.B. 0,40

3. Baugrenzen und Bauweise

3.1		Baugrenze
3.2		Nebengebäude, Carports, Garagen und Gemeinschaftsflächen
3.3	St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
3.4		Umgrenzung der Ausgleichsfläche "Streuobstwiese"

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	WA | Teilgebiet A 0,40 | WH 7,30m ab OK FFB FH 10,10m ab OK FFB	Nutzungsschablone 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)
7.2	— — — —	Hochspannungsleitung mit 30m Schutzstreifen

B. Planzeichenerklärung für die Hinweise

8.1		bestehende Grundstücksgrenzen
8.2		bestehende Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte
8.3	1111	Flurstücknummer
8.4	⌖ 423,95 müNN	Höhenbezugspunkt am Kanaldeckel 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 begrünten Vegetationsschicht und bei extensiv begrünten 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 Dachhaut. Die maximale Wandhöhe ist im Teilgebiet A auf 7,30m und im Teilgebiet B 6,30m 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. Ausschlaggebend ist das Genehmigungsdatum bzw. bei der Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren 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 Ausnahme von Kaminen, Dachfenstern, Anlagen zur Energieerzeugung und Quergiebel (einschließlich Standgiebel) nicht zulässig.
7.3 Quergiebel (einschließlich Standgiebel) 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 Ziegeldeckung 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 hinterpflanzt 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 Fahrbahnmitte - freizuhalten. Ausgenommen sind hiervon einzelnstehende, 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 Stellplatzbedarfs eine Bruchzahl, ist in allen Fällen nach oben aufzurunden.
10.2 Nicht überdachte Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Fugenpflaster, Drainagepflaster, Wassergeb., 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 Leitfaden „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 Streuobstwiese im Komplex mit artenreicher Extensivwiese
Anpflanzung von Obstbäumen
Pflanzgröße: mind. Hochstamm 3xv, .m.B. STU 14-16
Pflanzabstand ca. 8 - 10m, Verwendung von alten bewährten Obstsorten wird empfohlen.
Artenauswahl nach Beratung durch den Obst- und Gartenbauverein.
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 Ausgleichsflache ist vor Wildverbiss zu schützen. Ausgefallene Gehölze müssen gleichwertig ersetzt werden.

14. Verkehrslärm

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 a aufweisen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämmmnaßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.
14.2 Schützenswerte 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 schützenswerter 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 ausreichende Belüftung von Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer; im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01) an den in der Planzeichnung unter Punkt 14.4 in ROT markierten Gebäudeseiten nach Stockwerken muss ohne das Öffnen von Fenstern sichergestellt werden können. Z.B. durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch öffenbare Fenster an anderen Fassaden.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nach Baufortschritt innerhalb des Plangebiets durch schalltechnische Berechnungen nachgewiesen wird, dass an der jeweiligen Fassade die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.
14.4. Kennzeichnung der Festsetzung zum Verkehrslärm nach Geschossen:

Erdgeschoss — Obergeschoss 1 — Obergeschoss 2



Bei Bebauung der westlichen Baufelder vor den östlichen Bebauung:

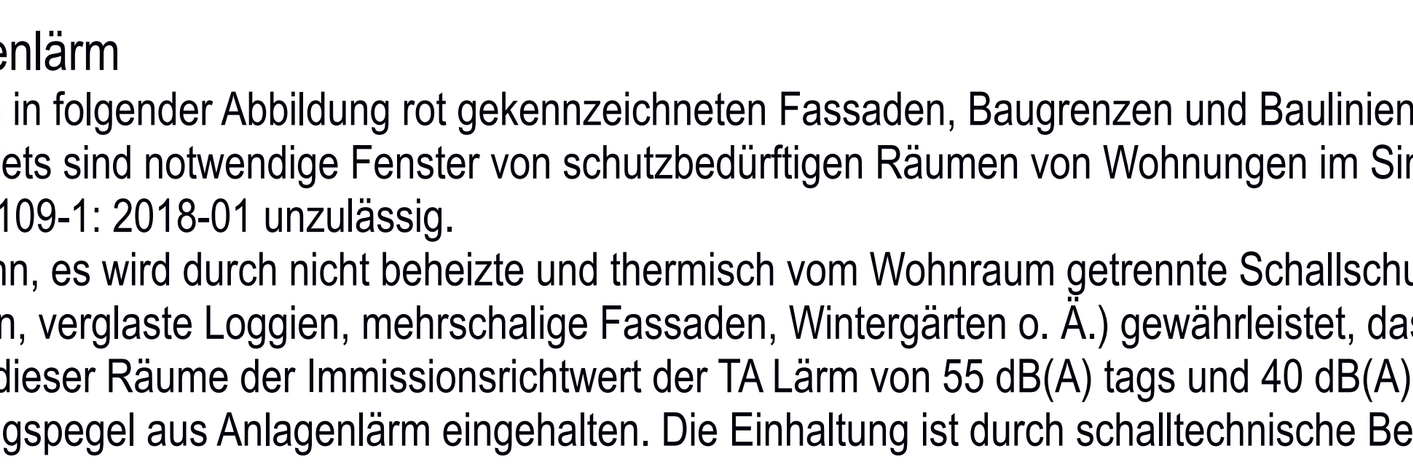
Erdgeschoss — Obergeschoss 1 — Obergeschoss 2



15. Anlagenlärm

15.1 An den in folgender Abbildung rot gekennzeichneten Fassaden, Baugrenzen und Baulinien des allgemeinen Wohngebiets 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 Schallschutzkonstruktionen (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:

Erdgeschoss und Obergeschoss 1 — Obergeschoss 2



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 Satzungstext 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 Fallenwirkung 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. Optimal 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 in den Grundwasserkörper eindringen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) für das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer beim Landratsamt Berchtesgadener Land zu beantragen. Bei erforderlicher Bauwasserhaltung ist ein Antrag nach Art. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und Art. 15 BayWG zu stellen.

18. Altlasten

Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt 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 Lärmbelästigungen 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 Bremsstäube, 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 beplant wird. Im Zuge des Ausbaus wird es zu einer Erhöhung der Geschwindigkeit und Streckenkapazität kommen.
20.2 Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / 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 Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen 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 Bahnerdung 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.NN (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 Leitungsachse annähern, eine Höhe von 434,0 m ü.NN 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 Leitungsachse annähern, eine Höhe von 433,5 m ü.NN 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 Leitungsachse annähern, eine Höhe von 433,0 m ü.NN 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 Leitungsachse annähern, eine Höhe von 432,5 m ü.NN 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 Leitungsachse annähern, eine Höhe von 432,0 m ü.NN nicht überschreiten.
f) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 17,0 m jedoch nicht näher als 16,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 431,5 m ü.NN nicht überschreiten.
g) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 16,0 m jedoch nicht näher als 15,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 431,0 m ü.NN nicht überschreiten.
h) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 15,0 m jedoch nicht näher als 14,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 430,5 m ü.NN nicht überschreiten.
i) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 14,0 m jedoch nicht näher als 13,5 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 430,0 m ü.NN nicht überschreiten.
j) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 13,5 m jedoch nicht näher als 13,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 429,5 m ü.NN nicht überschreiten.
k) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 13,0 m jedoch nicht näher als 12,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 429,0 m ü.NN nicht überschreiten.
l) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 12,0 m jedoch nicht näher als 11,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 428,5 m ü.NN nicht überschreiten.
m) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 428,0 m ü.NN nicht überschreiten.

21.3 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.
21.4 Innerhalb des o.g. Schutzstreifens dürfen keine leicht brennbaren Stoffe ohne feuerhemmende Bedachung gelagert werden.

21.5 Für die Errichtung möglicher Photovoltaikanlagen innerhalb des o.g. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Photovoltaikanlagen sind derart auszurüsten, dass im Brandfall Feuerlöscharbeiten uneingeschränkt möglich sind, um eine Gefährdung der 110-kV-Bahnstromleitung durch den Brand zu vermeiden. Auf die Schattenwürfe vorhandener Anlagenbestandteile der 110-kV-Bahnstromleitung wird hingewiesen. Änderungen dieser Schattenwürfe z.B. durch Anpassungen und/oder Erneuerungen von Masten und Beseilungen sind hinzunehmen.
21.6 Zur Vermeidung von Unfällen bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen sind die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 einzuhalten.

21.7 Es ist von zukünftigen Antragstellern/Bauherren sicherzustellen, dass Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) einen Sicherheitsabstand von mehr als 3,0 Meter zu den Seilen der 110-kV-Bahnstromleitung immer einhalten. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Seile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangverhalten in Betracht gezogen werden müssen.
Um diesen Sicherheitsabstand im Geltungsbereich der Bauleitplanung einhalten zu können, dürfen Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.)
a) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 20,0 m jedoch nicht näher als 19,5 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 437,5 m ü.NN 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 Leitungsachse annähern, eine Höhe von 436,5 m ü.NN 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 Leitungsachse annähern, eine Höhe von 436,0 m ü.NN nicht überschreiten.
d) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 18,5 m jedoch nicht näher als 18,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 435,5 m ü.NN nicht überschreiten.
e) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 18,0 m jedoch nicht näher als 17,5 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 435,0 m ü.NN nicht überschreiten.
f) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 17,5 m jedoch nicht näher als 17,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 434,5 m ü.NN nicht überschreiten.
g) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 17,0 m jedoch nicht näher als 16,5 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 434,0 m ü.NN nicht überschreiten.
h) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 16,5 m jedoch nicht näher als 16,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 433,5 m ü.NN nicht überschreiten.
i) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 16,0 m jedoch nicht näher als 15,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 433,0 m ü.NN nicht überschreiten.
j) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 15,0 m jedoch nicht näher als 14,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 432,5 m ü.NN nicht überschreiten.
k) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 14,0 m jedoch nicht näher als 12,5 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 432,0 m ü.NN nicht überschreiten.
l) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 12,5 m jedoch nicht näher als 12,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 431,5 m ü.NN nicht überschreiten.
m) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 12,0 m jedoch nicht näher als 11,5 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 431,0 m ü.NN nicht überschreiten.
n) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,5 m jedoch nicht näher als 11,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 430,5 m ü.NN nicht überschreiten.
o) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 430,0 m ü.NN nicht überschreiten.

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

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

21.10 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 in der Regel 3,50 m – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - nicht überschreiten.

21.11 Es wird 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.

BEBAUUNGSPLAN
"AM BAHNHOF SÜDOST"
GEMEINDE SAALDORF - SURHEIM

E. Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 12.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2025 hat in der Zeit vom 09.04.2025 bis 19.05.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2025 hat in der Zeit vom 09.04.2025 bis 19.05.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2026 bis 24.03.2026 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2026 bis 24.03.2026 im Internet eingestellt.
6. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 24.08.2026 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Saaldorf-Surheim, den ....

____
Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Gemeinde Saaldorf-Surheim, den ....

____
Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß §10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Saaldorf-Surheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Saaldorf-Surheim, den ....

____
Bürgermeister

Datum: 24.08.2026

brüderl.
brüderl Architektur GmbH
Architekt & Stadtplaner: Lutz Hesse
Hohenzollernstraße 47
D-80801 München
Tel. + 49 (0) 86698589-0
www.bruederl.de

brüderl.