

# **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 14.10.2024 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. 437 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.

## **§ 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 sowie ein Gefährdungsbereich von je 12 m bezogen auf die Leitungsachse. Innerhalb dieser muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken und Wuchshöhe von Bepflanzungen gerechnet werden. Der maximal zulässigen Höhe innerhalb des Gefährdungsbereiches liegt die größtmögliche Ausschwingung der Seile und der maximale Seildurchhang im betroffenen Bereich zu Grunde. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Antragsunterlagen zur Prüfung der Sicherheitsbelange und Stellungnahme der DB Energie GmbH vorzulegen. Für Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens ist ferner die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde erforderlich. Zudem sind die Vorgaben der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) samt allgemeiner Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der 26. BImSchV (26. BImSchVVwV) einzuhalten.

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 .....

.....

Andreas Buchwinkler,  
Erster Bürgermeister



14.10.2024

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