ERGÄNZUNGSSATZUNG
„MOOSEN NORDWEST“
GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

Landkreis Berchtesgadener Land

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

§ 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.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 2219/6 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nrn. 2252 der Gemarkung Saaldorf.

Die Planzeichnung vom 11.04.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Garagentore müssen mind. 5 m Abstand zur Straßengrenze einhalten. Gleiches gilt für Tore in den Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen. Tore dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen.

Grundstückseinfriedungen sind vom öffentlichen Straßengrund mind. 0,5 m zurückzusetzen.

§ 3

Zur Eingrünung der geplanten Bebauung ist im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Obst- oder Laubbäumen und Strauchgruppen gemäß Planzeichnung anzulegen. Je Hauptgebäude sind mindestens 2 Obst- oder Laubbäume auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

Die Auswahl von Pflanzengut ist auf heimische Arten auszurichten und hat den Kriterien Trockenheitstoleranz, Pollen-/Nektarangebot und Raumwirkung zu folgen.

§ 4

Die festgesetzten privaten Grünflächen 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).

§ 5

Als Ausgleich für den Eingriff im Bereich der Ergänzungssatzung sind entsprechend der Plandarstellung folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:

Auf Fl.-Nr. 2245 Gemarkung Saaldorf ist im Nordosten der Parzelle ein Nadelmischwald auf einer Fläche von ca. 383 m^2 anzulegen. Das Entwicklungsziel ist N 62 “Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder, mittlere Ausprägung. Die Aufwertung des Waldes hat durch Aufforstung mit Buchen (autochthones Pflanzmaterial, 80-120 cm,

Pflanzabstand max. 2 m x 2 m) zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Auf den Einsatz von Düngung, Kalkung und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Falls erforderlich, sind Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss, wie Wuchshüllen oder Einzäunungen, vorzusehen.

Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Ausfallende Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

§ 6

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

Textliche Hinweise

1. Landwirtschaftliche Immissionen

   Die Eigentümer und Bewohner der im Geltungsbereich gelegenen Wohngebäude haben die von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gebäuden der Umgebung im Rahmen einer normalen und zeitgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Geruchs- und Lärmemissionen gegebenenfalls auch abends und an Sonn- und Feiertagen zu dulden. Die Duldung gilt ebenfalls für die Nachtzeit, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

2. Artenliste / Eingrünung – Gehölzliste

   Auf das Merkblatt "Eingrünung – Gehölzliste“ des Landratsamtes Berchtesgadener wird hingewiesen.

3. Denkmalschutz

   Im Nahbereich der Ergänzungssatzung befinden sich folgende Baudenkmäler:
   D-1-72-130-53: Kath. Filialkirche St. Vitus, Saalbau mit Dachreiter, spätgotischer Chor von 1518, Neubau des Langhauses 1761; mit Ausstattung. Adresse: Moosen 9.
   D-1-72-130-83: Ehem. Weberhaus, zweigeschossiger Steilsatteldachbau aus unverputztem Nagelfluh- und Schlackenmauerwerk, Hochlaube mit filigran gesägter Brüstung, reich geschnitzte Haustür bez. 1837. Adresse: Moosen 10.

   Östlich der Ergänzungssatzung befinden sich folgende Bodendenkmäler:
   D-1-8143-0096: Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
   D-1-8143-0238: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Vitus in Moosen.

   Für jede Art von Veränderung an Denkmälern und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungs- verfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

   Bodendenkmäler, die bei der Bauausführung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

4. Niederschlagswasser

   Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeingebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Das Vorhandensein bestehender wasserrechtlicher Gestattungen für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eigenverantwortlich zu prüfen und zu berücksichtigen.

5. Grundwasser

   Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Erstattungen einzuholen. Die geplanten Bauobjekte (Unterkellerungen) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z.B. wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte.

6. Starkniederschläge

   Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadenreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen, § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

7. Regenwassernutzung

   Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasser dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

8. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

   Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

9. Leitungen

   Sofern sich im Geltungsbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden ist bei Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht beschädigt werden. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen.

   Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der

Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Ebenso darf der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Stromleitungen nicht beeinträchtigt werden. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Saaldorf-Surheim, den .....

.....
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

11.04.2025