

LEGENDE

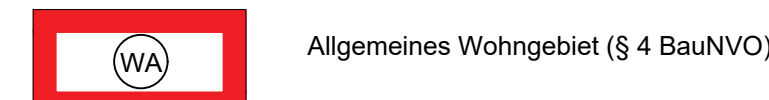
PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen
Der Markt Berchtesgaden erlässt aufgrund
- §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

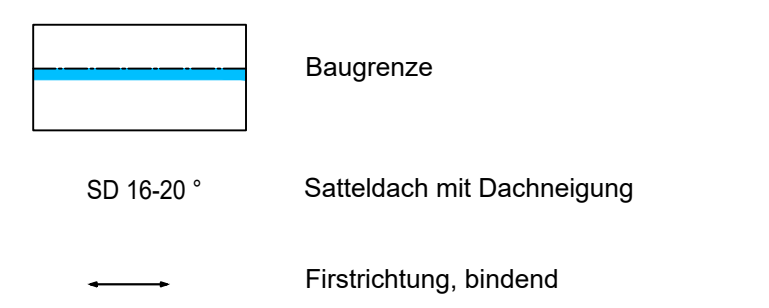


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Table with 2 columns: Grundfläche als Höchstmaß, Geschossfläche als Höchstmaß, Zahl der Vollgeschosse als zwingend, Wandhöhe Höchstmaß in Meter. Includes 'Dachneigung Hauptdächer'.

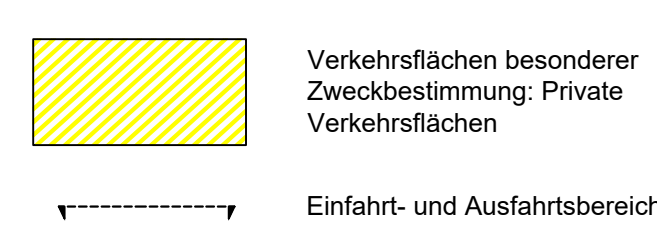
Höhenlage Baukörper: Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wurde mit Angabe der Höhe in Meter über N.N. festgesetzt

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)



PD, Pultdach, mit Gefällrichtung, Pfeil nach unten, bindend

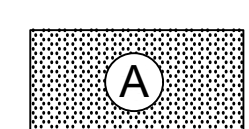
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)



Grünflächen

Flächen zu begrünen und zu bepflanzen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB - privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von, Boden, Natur und Landschaft

Baum vorhanden, zu erhalten

Baum 1. Ordnung anzupflanzen gemäß Artenempfehlungsliste

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GA Garage

CP Carport

ST Stellplatz

GH Gerätehäuschen

Höhenkote festgesetztes Geländeiveau

Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Baukörper Bestand

Baukörper Abbruch

Flurgrenzen

Höhenlinien Bestand Höhe in Meter über NN

Flurnummer

HQ extrem 530.61 m ü NN (Bestand)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Die allgemeine Zulässigkeit gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist nicht zulässig und wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(2) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird als weitere Ausnahme festgesetzt: Die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) dürfen bis zu einer Tiefe von 1,2 m, Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,2 m und Vordächern bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.

(3) Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 5,8 m, gemessen zwischen Fertigfußboden Erdgeschoss und der Schnittpunkt Oberkante Dachaußenhaut. Die jeweilige Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens ist in der Planzeichnung festgesetzt.

(4) Zahl der Wohneinheiten: Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 2 Abstandsflächen

(1) Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 Satz 1 BayBO entsprechend der gültigen Fassung mit der letzten Änderung vom 1. August 2023.

§ 3 Gestaltung von Dächern

(1) Für Hauptgebäude zulässig sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 16°-20°.

(2) Dachgauben und -aufbauten sind unzulässig.

(3) Es sind Dachüberstände (ohne Dachrinne) an den Traufseiten und Ortgang mit mindestens 80 cm und maximal 100 cm auszubilden.

(4) Als Dacheindeckung sind Metall-/ Blechbahnen mit Stehfalzeindeckung in nichtglänzendem anthrazit oder dunkelbraunem Farbton zulässig. (Auf die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung wird hingewiesen).

(5) Kollektorflächen von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Diese sind in die Dachflächen zu integrieren oder direkt auf die Dachhaut zu montieren. Aufständerungen sind nicht zulässig. Sonstige Bauteile von Solaranlagen sind im Gebäude unterzubringen.

§ 4 Gestaltung der Fassaden

(1) Das Erdgeschoss ist mit verputztem Mauerwerk und in gedeckten Weißtönen oder hellen, erdfarbenen Farbtonen zu streichen, das Obergeschoss ist mit senkrechter Holzschalung oder -schindeln zu verkleiden.

(2) Balkone sind nur an den Giebelseiten zulässig, maximale Tiefe 2,0 m, ausgenommen hiervon ist das süd-westliche Baufenster, hier ist ein Balkon nur auf der südlichen Traufseite und ohne Überdachung zulässig.

(3) Balkonumwehrungen sind in transparenter Form mit Metall- oder Holzstäben, bzw. Balkonspiegel aus Holz auszubilden, Glasumwehrungen sind unzulässig.

§ 5 Garagen und Stellplätze

(1) Im Baugelbiet sind Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze ausschließlich innerhalb der gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 3,0 m.

(2) KFZ-Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Pflaster mit Splittfügen, Rasenpflaster, Rasengesteinsteine) herzustellen.

§ 6 Einfriedungen

(1) Einfriedungen innerhalb des Baugelbietes sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

§ 7 Umgang mit Niederschlagswasser

(1) Das Niederschlagswasser ist in einem unterirdischen Rückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt mittels Hebeanlage in den Gerner Bach einzuleiten. Das Rückhaltevolumen muss mind. 21 m³ betragen. Das Rückhaltebecken ist im Bereich des Wendehammers zu situieren. Für die Maßnahme ist ein Antrag zur Erteilung einer beschränkten Erlaubnis gem. Art. 15 BayVG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer einzuholen.

§ 8 Grünordnung allgemein

(1) Die Gestaltung der privaten Grünflächen ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Von den Festsetzungen kann in Art, Lage und Fläche, nicht aber in der Anzahl, abgewichen werden, soweit die Abweichung grundrätlich zu vertreten ist, die Grundlagen der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

(2) Für Baum- und Straucharten ist, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind, folgende Arten zu verwenden, Abweichungen in den Sorten sind zulässig, soweit die Grundlagen der Planung nicht berührt werden:

- Groß- und mittelkronige Bäume: Mindestpflanzgrößen: H 3xv STU 18-20
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Buche
Larix decidua Lärche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Tilia cordata Sommer-Linde
Kleinkronige Bäume:
Mindestpflanzgrößen: H 3xv STU 18-20
Acer campestre 'Elsrijk' Kegel-Feldahorn
Alnus incana Grau-Erle
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Prunus padus Trauben-Kirsche
Pyrus communis Wild-Birne
Sorbus aria Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche

- (3) Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene und durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 24 m² herzustellen, ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder formalen Gründen erforderlich ist. Erforderliche Maßnahmen für das fachgerechte Pflanzen von Straßenbäumen mit Überdeckungen sind zu treffen.
(4) Die Ausführung der Pflanzarbeiten hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach der Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

§ 9 Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsfläche für den Eingriff: Die ermittelte Ausgleichsfläche von 1073 m² wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem sogenannten Malerhügel mit 580 m² und im Bereich der Baumgruppe mit 300 m² an der Salzburger Straße umgesetzt.

- Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich:
A 1 Malerhügel 580 m²:
- Es sind 20 Stück autochthone Eiben zu pflanzen.
- Die Standorte der Einzelpflanzungen sind individuell auf der Fläche festzulegen. Da das Gelände sehr zerklüftet ist, sind günstige Kleinstandorte mit ausreichenden Humustaschen zwischen anstehenden Felsen auszuwählen.
- Fichtenaufwuchs ist zu entnehmen
- Für einen Zeitraum von 10 Jahren ist eine regelmäßige Pflege durchzuführen. Dabei ist eine sog. Mischwucheregulierung zu Ungunsten der Buche anzuwenden.
A 2 Baumgruppe an der Salzburger Straße 300 m²:
- Es sind 20 Stück autochthone Eiben zu pflanzen.
- Im Falle eines Ausfalls eines Bestandsbaums ist entsprechend der Baumart ein Ersatzbaum (Mindestpflanzgrößen: H 3xv STU 18-20) fachgerecht nachzupflanzen.
- Der Schutzbereich ist mit einem Zaun mit einer Höhe von 1,10 m (einschl. 10 cm Bodenfreiheit) einzufassen.

Die Pflagearbeiten sind von entsprechendem Fachpersonal bzw. einer Fachfirma für Landschaftspflegemaßnahmen auszuführen.

Die Flächen sind auf 20 Jahre durch einen Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

Weitere 193 m² werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf der Ökotoptfläche "Bürgerwald" des Marktes Berchtesgaden nachgewiesen.

§ 10 Stützwände und Stützmauern

(1) Stützwände / Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Maximalhöhe von 1,30 m zulässig.

§ 11 Freiflächengestaltungsplan

(1) Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der folgende Mindestinhalte aufweist: Geländehöhen – bestehend, geplant einschl. Umgriff / Erschließung / geplante Bepflanzung - Art, Lage, Größe / befestigte Flächen / Abgrabungen u.äo. Aufschüttungen / Regenrückhaltebecken / Stellplätze / Nebenanlagen / Leitungsführungen

§ 12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz

(1) Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, für die Festsetzungen durch das Planzeichen nicht getroffen sind (Grundrissorientierung).

(2) Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schallschirm-Maß R_w,ges i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, oder mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

(3) An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel > 61 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen erforderlich. Gleiches gilt für Büroräume.

(4) Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kotlermaier GmbH, Auftragsnummer: 8581.1/2024-RK, vom 04.03.2024 die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

TEIL D: HINWEISE DURCH TEXT

1. Umgang mit Niederschlagswasser

Die von Starkniederschlägen und Oberflächenwässern ausgehenden Gefahren sind eigenständig zu prüfen und geeignete Maßnahmen zum Schutz vorzusehen bzw. nachteilige Auswirkungen auf die Ober- bzw. Unterlieger auszuschließen. Im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses kann es grundsätzlich im gesamten Bereich der Planung zu einer Überflutung kommen. Aufgrund dessen sollte eine Überflutungsvorsorge für die geplanten Gebäude und Objekte berücksichtigt werden. Entsprechende Empfehlungen können z.B. dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung, entnommen werden (BBSR im BBR, 2019). Bodengleiche, ebene oder tieferliegende Gebäudeöffnungen sollen vermieden werden oder durch geeignete Objektschutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser gesichert werden. Dies gilt vor allem für die hangwärts bzw. nördlich ausgerichteten Gebäudeteile.

2. Natur und Artenschutz

(1) Abzubrechende Gebäude sind rechtzeitig vorab fachgerecht auf das Vorhandensein gebäudebrütender Vogelarten und Fledermäuse zu untersuchen; im Falle des Vorkommens entsprechender Quartiere ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise mit ihr abzustimmen.

(2) Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es nach § 39 BNatSchG verboten ist, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zu fallende Bäume sind rechtzeitig vorab fachgerecht auf Höhlen- und Spaltenquartiere (für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) zu untersuchen; im Falle des Vorkommens entsprechender Quartiere ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise mit ihr abzustimmen.

3. Auswirkungen durch die landwirtschaftliche Nutzung auf angrenzenden Flächen

In der Umgebung des Bebauungsplangebietes 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.

4. Altlasten

Bei der Aufdeckung von Altlasten und Ablagerungen ist das Landratsamt Berchtesgadener Land umgehend zu informieren.

5. Kampfmittel

Bei der Aufdeckung von Kampfmitteln ist die Gemeinde des Marktes Berchtesgaden umgehend zu informieren.

6. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(1) Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büroräumungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 - Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.

(2) Bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche in der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 8581.1/2024-RK vom 04.03.2024 an den Plangebauten aufgeführt sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei direkt im Nahbereich befindlichen Außenbereichen (z.B. Terrassen, Balkone) Überschreitungen vorliegen. Mit geeigneten Maßnahmen z.B. durch abschirmende Maßnahmen ((Teil-) Einhausung, Vorsprünge etc.) oder Stützung der Freibereiche auf schallabgewandte Gebäudeseiten kann entgegengewirkt werden.

(3) Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der weiteren Öffnungszeiten in der zuständigen Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

8. Sichtdreiecke Einmündungsbereich Salzburger Straße

Die erforderlichen Sichtdreiecke von 3 m auf 70 m bezüglich der Hauptfahrbahn sind dauerhaft von sichtbehindernden Hindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m frei zu halten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

E: VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsbüchlich 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.

6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Berchtesgaden, den.....

.....

(F. Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)

.....

7. Ausgefertigt

Berchtesgaden, den.....

.....

(F. Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)

.....

8. Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstenstunden in der Gemeinde 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.

Berchtesgaden, den.....

.....

(F. Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)

.....

.....

(F. Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)

.....

.....

(F. Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

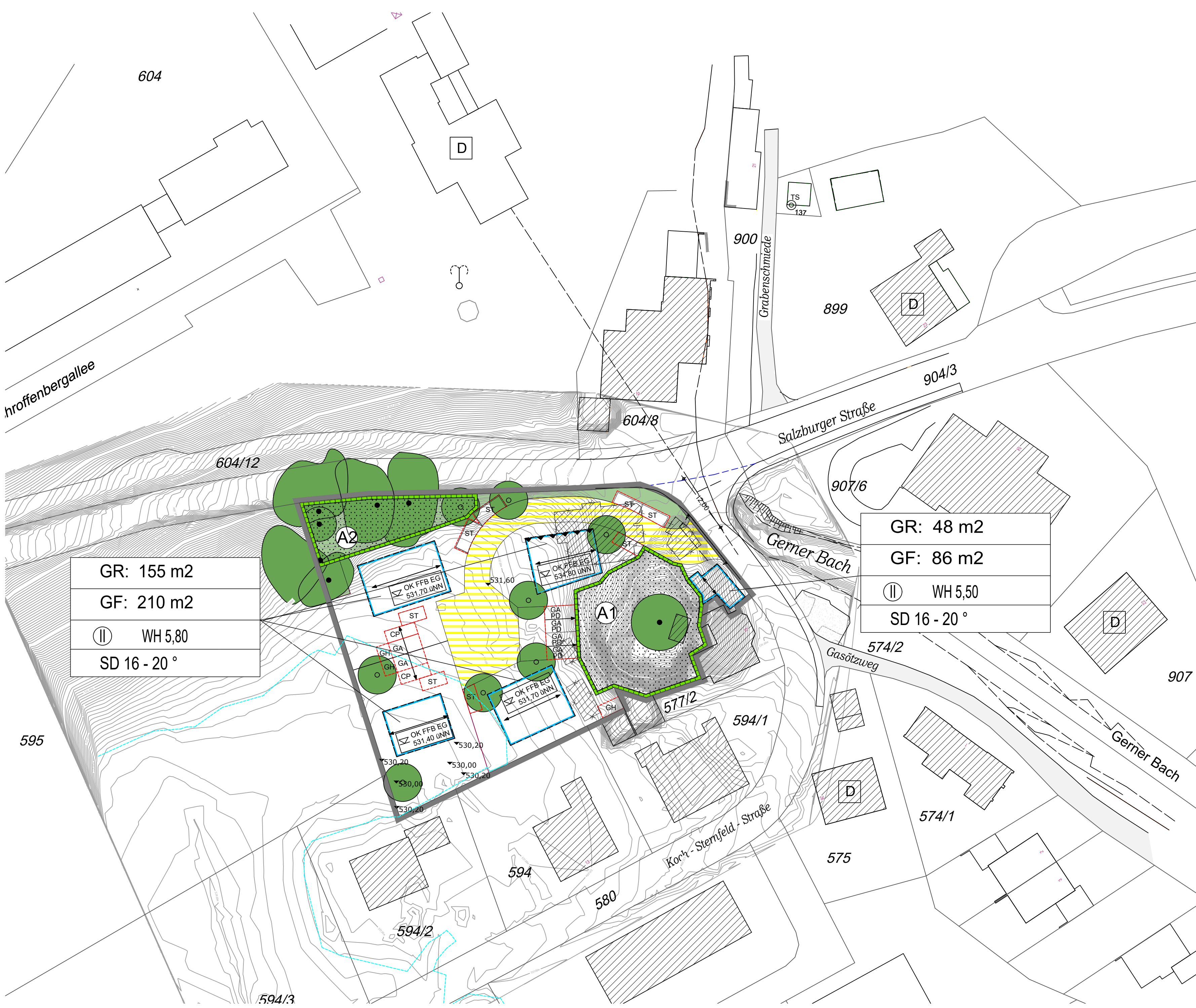
.....

.....

.....

.....

.....



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 28 "MALERHÜGEL"

PLANFASSUNG-ENTWURF VOM 09.07.2024 M: 1/500

GEMEINDE

MARKT BERCHTESGADEN TELEFON 0 86 52 / 60 06 - 0 RATHAUSPLATZ 1 83471 BERCHTESGADEN TELEFAX 0 86 52 / 64 51 - 5

PLANVERFASSER

TRR Landschaftsarchitekten Ritz und Ließmann PartG mbB

Kochstraße 91 | 86753 München | Tel. 089-44329-0 | Fax: 089-44329-100 | www.trr-landschaftsarchitekten.de

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....