



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB)**
  - GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (1.3.1 PlanzV90)
    - z.B. GFZ 1,2 Geschößflächenzahl (2.1 PlanzV90)
    - z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl (2.5 PlanzV90)
- Überbaubare Grundstücksfläche**
  - Baugrenze (3.5 PlanzV90)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen öffentlich (6.1 PlanzV90)
  - Straßenbegrenzungslinie (6.2 PlanzV90)
  - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radweg (6.3 PlanzV90)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)**
  - Fläche für Versorgungsanlage (7. PlanzV90)
  - Zweckbestimmung: Elektrizität (7. PlanzV90)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)**
  - oberirdisch mit Baubeschränkungszone (8. PlanzV90)
  - unterirdisch (8. PlanzV90)
- Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)**
  - Wasserflächen (10.1 PlanzV90)
- Flächen für Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.16.20.25 BauGB)**
  - Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft und zum Hochwasserschutz (13.1. und 10.2. PlanzV90)
  - zu erhaltende Bäume (13.2. PlanzV90)
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen mit Angabe der Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr 4 BauGB (15.3 PlanzV90)
  - Sichflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (15.13 PlanzV90)
  - Standort Sammelwertetafel

**B. Hinweise durch Planzeichen**

- vorhandene Hauptgebäude
- Zufahrt Wasserwirtschaft
- Grundstücksgrenzen
- TS Trafostation
- Maßangabe in Metern (z.B. 10.0)
- Flurnummern (z.B. 42/10)
- Feuerwehraufflächen von Hindernissen freizuhalten
- Maststandorte Hochspannungseleitung

**C. Festsetzungen durch Text**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- Gebäudehöhe**

Für das Gewerbegebiet darf die maximale Wandhöhe, 9,00 m betragen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die maximale Firsthöhe darf 12,50 m betragen, gemessen von der Geländeoberfläche.

Innerhalb der Baubeschränkungszone der Hochspannungsfreileitung ist die Gebäudehöhe mit dem Netzbetreiber abzustimmen.
- Abstandsflächen (Art 6 Abs. 5 S.2 HS.2 BayBO).**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 2 BayBO von 0,25H, mindestens 3 m, für ein Gewerbegebiet sind einzuhalten.
- Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Grundsätzlich darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens höchstens 40 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. In begründeten Ausnahmefällen kann eine größere Sockelhöhe zu gelassen werden. Aufgefüllte Flächen sind dem natürlichen Gelände anzugleichen.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den mit Planzeichen Nr. 15.3 der Anlage zur PlanzV 90 bezeichneten Flächen zulässig. Nichtüberdachte Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
- Sichtfelder bei Straßeneinmündungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im Bereich der Sichtfelder dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.
- Werbeanlagen**

Für das Bebauungsplangebiet ist nur eine Sammeltafel für Werbung am, durch Planzeichen festgelegten Standort an der Einfahrt des Gewerbegebietes zulässig. Im übrigen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Diese dürfen die Wandhöhe der jeweiligen Gebäude des betreffenden Grundstücks um maximal einen Meter überragen. Werbeanlagen auf den Dächern werden nicht zugelassen.

- Grünordnung**
- Begrünung**

Nicht überbaute oder versiegelte Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)**

Auf dem linken Ufer der Berchtesgadener Ache ist zum Schutz vor Uferabbrüchen bei Hochwasser und aus landschaftlichen und gewässerökologischen Gründen ein durchgehender Uferstreifen auszuweisen, dessen Breite gemessen ab der Böschungsoberkante 15 m betragen soll. Der auf ihm vorhandene Bewuchs soll dabei weitgehend erhalten oder im Zuge der Uferstärkungsarbeiten ergänzt werden. Der Uferstreifen darf nicht aufgeführt werden. Der Geländestreifen verbleibt zur Abschirmung des Baugebietes und zu Erhaltung der Auenlandschaft weiterhin im Eigentum des Marktes Berchtesgaden
- Versiegelung von Stellplätzen**

Bei der Erstellung von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist auf eine gute Sickerfähigkeit des Belags zu achten. Dabei werden die befestigten Flächen mit folgenden Faktoren bei der Grundflächenzahl angerechnet:  
Asphaltierte Flächen: Faktor 1,0  
Rasengittersteine: Faktor 0,6

**D. Hinweise durch Text**

- Gebäudeunterkellerung**

Bei etwaigen Gebäudeunterkellerungen ist zu berücksichtigen, dass das Grundwasser korrespondierend mit Hochwasserständen in der Ache vorübergehend bis nahe unter die Geländeoberfläche ansteigen kann.
- Änderung Anbindung an die Bundesstraße**

Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung an die Bundesstraße, welche zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden, sind vom Antragsteller zu tragen.
- Baubeschränkungszone Hochspannungsfreileitung**

Alle Bauanträge für Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone sind durch den Bauherren zur Stellungnahme beim Netzbetreiber vorzulegen. Anpflanzungen und Geländeformveränderungen innerhalb der Baubeschränkungszone sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

**E. Verfahrensvermerke**

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 21.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 08.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 16.11.2011 bis 28.11.2011 die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.
  - Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
  - Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2011 wurde den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 vom 01.12.2011 bis 13.01.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.11 bis 13.01.2012 öffentlich ausgelegt.
  - Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.03.2012 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen, nach nochmaliger Überarbeitung die Entwurfsunterlagen erneut öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung/ Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut durchzuführen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 03.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die zweite öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach § 4a Abs.3 BauGB erfolgte vom 11.04.2012 bis 30.04.2012
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 27.03.2012 bis 30.04.2012 erneut beteiligt.
  - Der Markt Berchtesgaden hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Berchtesgaden, den..... (Franz Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)
11. Ausgefertigt (Siegel)
- Berchtesgaden, den..... (Franz Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)
12. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Die Planzeichnung liegt im Rathaus des Marktes Berchtesgaden, Zi 17, öffentlich zur Einsichtnahme auf.
- Berchtesgaden, den..... (Franz Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet "Gartenau" Markt Berchtesgaden Landkreis Berchtesgadener Land**

**M 1:1000**

Der Markt Berchtesgaden erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) diesen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Gartenau" als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt den gültigen Bebauungsplan von 1983 mit seinen 14 nicht rechtskräftigen Änderungen.

Datum : 04.10.2011  
überarbeitet 17.02.2012  
überarbeitet 03.05.2012  
überarbeitet 12.05.2012

Planfertiger / Stempel: Schulze - Dinter Architekten GmbH  
Ludwig-Ganghofer-Straße 20 1/3  
83471 Berchtesgaden  
Fon: +49 (0) 86 52 - 97 66 68  
Fax: +49 (0) 86 52 - 97 67 95  
mail@sd-a.de www.sd-a.de



NORDEN