



Markt Berchtesgaden
Rathausplatz 1
83471 Berchtesgaden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Rosenhof“

Markt Berchtesgaden

Textliche Festsetzungen

Fassung vom: 24.07.2017

Verfasser:



Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 – 9 89 28-0
Telefax: 08161 – 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) D. Narr
M. Sc. (TUM) K. Haslberger

1 Grünordnung Festsetzungen

1.1 Allgemeines

- 1.1.1 Die unbebauten Flächen des Grundstückes sind zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen dienen. Diese Flächen sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.1.2 Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen.
- 1.1.3 Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten und nachfolgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Mindestpflanzqualität:
Hochstämme, 3xv., ew., mDb., StU 16/18
Sträucher, 3Tr., Höhe 60-100
- 1.1.4 Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist auf 10 % begrenzt.
- 1.1.5 Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je 2,5 m in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht.
- 1.1.6 Bei den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,00 m zu lockern, Leitungen im Umkreis von 1,00 m zum Baumstandort sind mindestens 1,20 m tief in einem Schutzrohr zu führen.
- 1.1.7 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum eine durchwurzelbare Mindestpflanzfläche von 9 qm vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten), wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

1.2 Flächen für Stellplätze

- 1.2.1 Private Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) herzustellen.

1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

- 1.3.1 Es besteht ein Ausgleichserfordernis von 3.715 m². Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches durch die Ausgleichsflächen A 1 und außerhalb des Geltungsbereiches durch die Ausgleichsfläche A 2 realisiert. Dünger und Pestizideinsatz ist unzulässig. Das Schnittgut ist nach Pflege abzufahren.
- 1.3.2 1.700 m² des Ausgleichsbedarfs werden innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche A 1 mit Entwicklungsziel extensive Streuobstwiese umgesetzt. Die Fläche wird

an den nach Osten verlegten Rosenhofweg angeglichen und mit einer autochthonen, standortgerechten Wildkräutermischung angesät. Mindestens pro 200 m² Grünfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen (Obstbäume, 3xv., ew., mDb., StU 10-12). An den Obstgehölzen ist ein Wildverbiss anzubringen. Die Pflege der Grünfläche erfolgt durch eine einschürige Mahd ab 1. Juli. Die Gehölzpflege erfolgt je nach Bedarf ca. alle 10 Jahre.

- 1.3.3 Die Herstellung der Ausgleichsflächen muss unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen begonnen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen sein. Die Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

- 1.3.4 Vermeidungsmaßnahme V1: Begrenzung der Zeiten für Rodung; Baufeldräumung, Gebäudeabbruch und der Bauzeit

Die Rodung von Bäumen und alle weiteren erforderlichen Schnittmaßnahmen an Gehölzen, die Räumung des Baufeldes sowie der Abbruch des Gebäudes erfolgen ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der gesetzlich festgesetzten Brut- und Nistzeiten. Auf Nachtbauarbeiten wird verzichtet.

- 1.3.5 Vermeidungsmaßnahme V2: Vermeidung von Störungen dachstuhlbewohnender Fledermäuse

Vor Rückkehr der Tiere aus dem Winterschlaf sind die zuvor identifizierten Hangplätze durch Folie vom Baugeschehen abzutrennen. Traditionell genutzte Einflug- und Ausflugmöglichkeiten sind zu erhalten und müssen den Tieren auch während der Arbeiten im Dachstuhl uneingeschränkt zur Verfügung stehen (keine Abdeckung durch Folien, ggf. ausschneiden). Die grundsätzliche Quartierstruktur ist zu erhalten. Wenn möglich sollten bereits genutzte Balken erhalten bzw. wieder verwendet werden, da Duftmarken die Besiedelung vereinfachen. Änderungen des Mikroklimas werden vermieden.

- 1.3.6 CEF Maßnahme: Ausweichquartiere für Fledermäuse

Als kurzem und mittelfristigem Ausgleich werden Fledermausbretter an Nachbargebäuden in verschiedenen Himmelsrichtungen (vor Beginn der Abbrucharbeiten) angebracht. Langfristig werden in den Neubauten dauerhaft Fledermausquartiere eingerichtet.

2 Schallschutz Festsetzungen

- 2.1 An den mit Planzeichen Punkt 7.7 der textlichen Festsetzungen gekennzeichneten Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer als 49 dB(A) nachtsüber sind Lüftungstechnisch notwendige Fenster bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von

Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109) unzulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume durch Fenster/Türen belüftet werden können, die nicht an Fassaden mit Überschreitungen orientiert sind oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder sonstige geeignete bauliche Maßnahmen (Wintergartenkonstruktion, verglaste Balkone sowie verglaste Vorbaufenster oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.

Beim Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen darf in einem Meter Abstand von der Lüftungsanlage ein Eigengeräuschpegel von 20 dB(A) innerhalb des Raumes durch die Lüftungsanlage nicht überschritten werden. Die Lüftungsanlage muss dabei eine vollständige Raumbelüftung mit entsprechender Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

- 2.2 An den mit Planzeichen Punkt 7.6 der textlichen Festsetzungen gekennzeichneten Gebäudefassaden müssen die Außenflächen schutzbedürftiger Räume bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109, Ausgabe 11/1989, von 35 dB aufweisen.

Sofern nichts weiter gekennzeichnet ist, müssen die Außenflächen schutzbedürftiger Räume bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109, Ausgabe 11/1989, von 30 dB aufweisen.

- 2.3 Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung kann nach den Verfahren der DIN 4109 oder der VDL-Richtlinie „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 geführt werden, sofern die Mindestanforderungen der DIN 4109 nicht unterschritten werden.

C. Hinweise

1.1 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.

1.2 Oberboden

Oberboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten und Erdbewegungen wird auf die Normen DIN 18915 und DIN 19713, zur Regelung des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial, verwiesen. Ebenso müssen bodenfremde Materialien getrennt gesammelt und getrennt entsorgt werden. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

1.3 Für die Baumaßnahme wird auf die DIN-Normen 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) und 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen.

Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen und befestigter Grundstücksbereiche sind entsprechend der Regelwerke - FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate auszuführen.

1.4 Auf der Fläche A 2 werden 2.015 m² ausgeglichen. Entwicklungsziel ist eine artenreiche seggen- und binsenreiche Nasswiese mit strukturreichen Gräben. Aufgrund bestehender hochwertiger Strukturen (1.100 m²) auf der Fläche wird der Anerkennungsfaktor mit 0,5 angesetzt. Der verrohrte Grabenabschnitt im Osten wird geöffnet. Aufgekommene Neophyten entlang der Gräben sind gezielt zu entfernen und in den Folgejahren zu kontrollieren. Die Extensivierung des Grünlandes erfolgt durch eine zweischürige Mahd in den ersten drei Jahren und einer anschließenden einschürigen Mahd zwischen Ende Juni und Ende August.

1.5 Pflanzliste

Für Pflanzungen im Bereich der Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen“ werden folgende Arten empfohlen:

Bäume:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feld-Ulme	Ulmus minor
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata

Obstgehölze in Sorten

Für Pflanzungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen werden folgende Arten empfohlen:

Bäume:

Hainbuche	Carpinus betulus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Cleveland'
Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Columnare'
Winter-Linde	Tilia cordata 'Greenspire'
Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'

Sträucher:

Rotblatt-Rose	Rosa glauca
Büschel-Rose	Rosa multiflora
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schneeball	Viburnum opulus, lantana
Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Aufgestellt:

Marzling, Juli 2017

Dietmar Narr

Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner

Ausfertigung:

Satzungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 24.07.2017

Berchtesgaden, den 25.07.2017

Franz Rasp, Erster Bürgermeister

Inkrafttreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt des LRA-BGL am 01.08.2017

Berchtesgaden, den 02.08.2017

Franz Rasp, Erster Bürgermeister