

München, 25.07.2016

Satzungstext

der 2. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnung
"Eckerbichl/Platterhof"
vom 26.03.2002

der Marktgemeinde Berchtesgaden

Die Marktgemeinde Berchtesgaden erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) folgende Satzung zur Änderung des Bebauungsplans:

§ 1 Bestandteile

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus der Planzeichnung vom 03.09.2015, incl. Anlagen und diesem Satzungstext mit den eingezeichneten und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung vom 03.09.2015, einem Umweltbericht vom 20.03.2002 mit Ergänzung vom 03.09.2015 als besonderer Bestandteil der Begründung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist auf den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen zusätzlich zum Satzungstext vom 26.03.2002:

- Erweiterung der bereits bestehenden Anlage der Dokumentation Obersalzberg
- Erweiterung der bestehenden Parkplatzanlage P1 um 36 Stellplätze

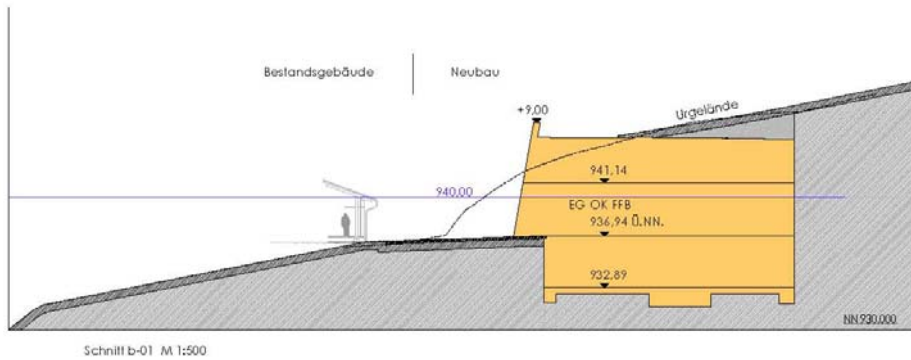
§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Dokumentation Obersalzberg

Die nach § 3 dieser Satzung zulässige Dokumentation Obersalzberg ist bis zu einer höchstzulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO von **3.600 m²** und einer höchstzulässigen Geschoßfläche im Sinne des § 20 BauNVO von **5.700 m²** zulässig.

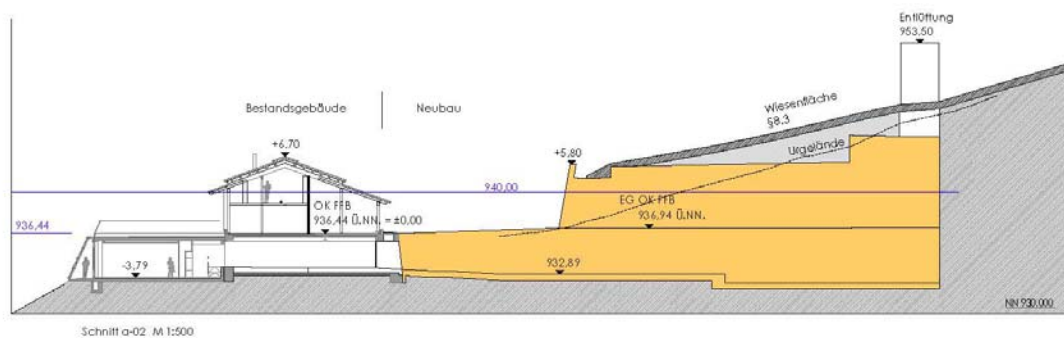
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum oberen Abschluss der Wand (in Abweichung von Art. 6 Abs. 4 BayBO).

Systemschnitt Ost-West (südlich der bestehenden Dokumentation) zu einer landschaftlich eingebunden Höhenabwicklung – M 1: 500



Schnitt b-01 M 1:500

Systemschnitt Ost-West (im Bereich der bestehenden Dokumentation) zu einer landschaftlich eingebunden Höhenabwicklung – M 1: 500



Schnitt a-02 M 1:500

§ 5 Vollgeschosse

Für die Zahl der Vollgeschosse werden folgende Höchstmaße festgesetzt:

SO FREMDENVERKEHR 3

- Dokumentation Obersalzberg III

§ 6 Ver- und Entsorgung

Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern bzw. über Rückhaltebecken gepuffert in die Vorflut abzuleiten.

§ 7 Verkehrsanlagen

Parkierungs- und Stellplatzflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

§ 8 Grünordnung

§ 8.1 Pflanzung von Bäumen

- (1) Baumpflanzungen
In der planlichen Festsetzung dargestellte Bäume sind zu pflanzen, der Standort ist im Umkreis von 10 m frei wählbar. Zulässig sind groß- und mittelkronige Bäume gemäß der nachstehenden Pflanzliste zulässig.

Mindepflanzgrößen	
Großkronige Bäume	H 3xv STU 18-20
Mittelkronige Bäume:	H 3xv STU 18-20

- (2) Artenliste:
Baumarten reifer Waldgesellschaften (Reihenfolge entspricht Präferenz):

Buche	Fagus sylvatica
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Silber-Weide	Salix alba

§ 8.2 Dachbegrünung

Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen. Der Mindestgesamtschichtaufbau hat 10 cm zu betragen.

§ 8.3 Neuanlage extensiver Wiesenflächen

- Wiesenflächen: Der bauseitige Oberboden der Altgrasflur ist vor Ort zu lagern und wieder einzubauen. Die Ansaat hat gemäß eines Mahdgutübertragungsverfahrens zu erfolgen. Das Mahdgut ist von dem Flurstück Nr. 33, aus dem Bereich, welches als Ausgleichsfläche ausgewiesen ist und gepflegt wird, zu entnehmen.
- Die Wiesenfläche ist nach Fertigstellung für 5 Jahre 2x jährlich, nach dem 1.7. zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen und auf jedwede Düngung ist zu verzichten.
- Nach den 5 Jahren ist die extensive Wiese 1x jährlich nach dem 15.08. abzumähen, das Mähgut ist zu entfernen und auf jedwede Düngung ist zu verzichten.

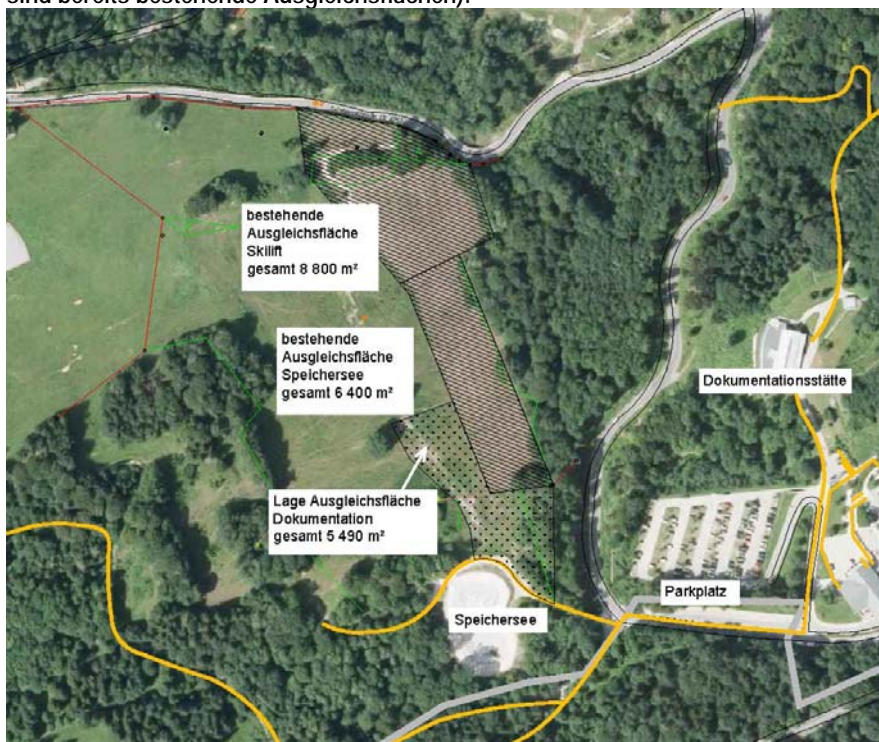
§ 8.4 Kompensationsmaßnahme:

Als Kompensationsmaßnahme ist die weitere Extensivierung einer 2007, im Rahmen der Biotopkartierung Bayern, kartierten Wiesenfläche, ca. 250 - bis 300m westlich des Baufeldes erforderlich. Die auszuweisende Fläche ist derzeit unter einer landwirtschaftlichen Nutzung als Pferdekoppel.

Vorgesehene Maßnahmen auf der auszuweisenden Ausgleichsfläche:

- Im Übergang zum Speichersee mit seiner Pflegezufahrt hat sich auf einem ca. 5m breiten Streifen eine Springkrautflur entwickelt. Das Springkraut ist ab dem Jahr 2016, 2 mal Jährlich vor der Samenreife abzumähen, das Mähgut ist zu entfernen. Mähzeitpunkt Mitte Mai und Anfang Juli.
- Die Außengrenze der Ausgleichsfläche ist spätestens mit der Fertigstellung der Baumaßnahme 2018 gegen Beweidung während der Vegetationszeit abzuführen.
- Die Wiesenfläche ist dann für 5 Jahre 2x jährlich, nach dem 1.7. zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen und auf jedwede Düngung ist zu verzichten.
- Nach den 5 Jahren ist der gesamte Wiesenstreifen als extensive Wiese zu pflegen, mit dem Ziel den Status der Biotopkartierung Bayern (Alpen), vom 24.05.2007 Objekt-nummer 8344-0017-01, weiter zu verbessern (Schutz nach Art. 13d derzeit zu 30%). Die Fläche ist dauerhaft von einer Beweidung freizuhalten. Der Streifen ist einmal jährlich, nach dem 15. August, abzumähen, das Mähgut ist zu entfernen und auf jedwede Düngung ist zu verzichten.

Nachfolgende Grafik zeigt im M:5000 die neu zu schaffende Ausgleichsfläche (mit schraffur belegte Flächen sind bereits bestehende Ausgleichsflächen):



§ 8.4 Monitoring

Die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind unter Aufsicht einer in ökologischen Belangen geschulten Bauleitung durchzuführen. Sämtliche Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft (wie zum Beispiel bei der Wiesenmahdübertragung) und die Kompensationsmaßnahmen, sind in den ersten 5 Jahren auf die Erfüllung ihrer Funktion hin zu überprüfen (Erfolgskontrolle). Ein jährlicher Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

§ 9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausfertigung:
Satzungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 25.07.2016

Berchtesgaden, den

Franz Rasp, Erster Bürgermeister

Inkrafttreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt des LRA-BGL am

Berchtesgaden, den

Franz Rasp, Erster Bürgermeister