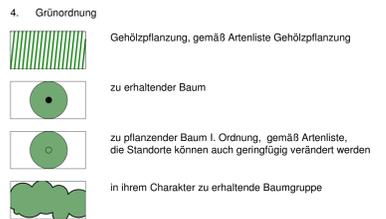
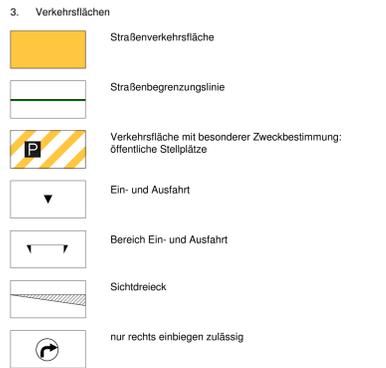
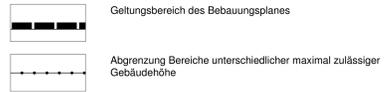


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
"Haus der Berge"**

Der Markt Berchtesgaden erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 19 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. II Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. I S. 588, BayRS 2132-1), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleistungs- und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 95) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) folgende Satzung:

**A Festsetzungen durch Planzeichen**



**B Festsetzungen durch Text**

1. Durchführungsvertrag

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

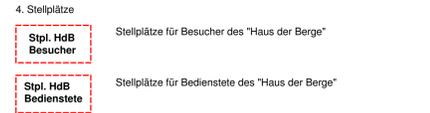
2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Umweltbildungs- und Informationszentrum festgesetzt.

Zulässig sind Ausstellungs-, Unterrichts-, Planungs-, Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude und zur Versorgung des Planungsgebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften. Außerdem zulässig sind Parkplätze, sowie die zur Herstellung, Unterhaltung und Betrieb der Freianlagen erforderlichen baulichen Anlagen, Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Wasserflächen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen, die der Nutzung "Haus der Berge" dienen. Nicht zulässig sind Beherbergungsbetriebe.

3. Maß der baulichen Nutzung

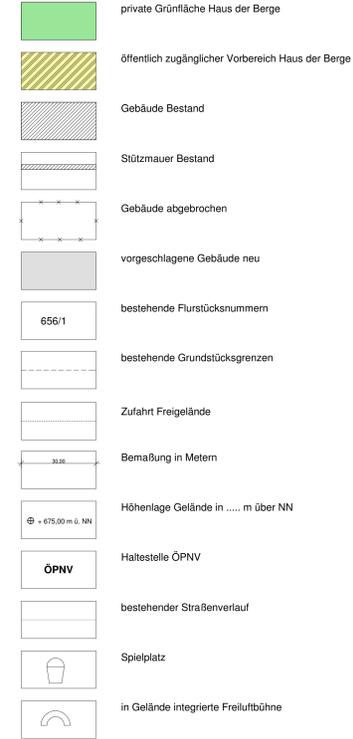
Auf der Fläche südlich der Hanielstraße (entspricht den Flurnummern: 671, 677/3 und 678 Gemarkung Berchtesgaden) ist eine Grundfläche von 4.500 m<sup>2</sup> zulässig.



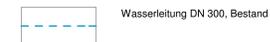
5. Grünordnung
- 5.1 Die zu erhaltenden Bäume sind auch während der Baumaßnahmen entsprechend der einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18920 zum Schutz von Baumbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 5.2 Die zu erhaltenden Baumgruppen sind in ihrem Charakter zu erhalten, d.h. Fällungen von Bäumen mit STU > 100 cm sind mind. 1:1 auszugleichen, d.h. Nachpflanzung von mind. 1 Baum I. oder II. Ordnung nach Artenliste
- 5.3 Durch die Baumaßnahme notwendige Fällungen von Bestandsbäumen von hoher Wertigkeit (s. Baumgutachten) sind mind. 1:1 auszugleichen, d.h. Nachpflanzung von mind. 1 Baum I. Ordnung nach Artenliste
- 5.4 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Plangebiets ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artgerecht zu pflegen und bei Abgang der Arten artentsprechend nachzupflanzen.
- 5.5 Auf den privaten Stellplätzen für Besucher des "Haus der Berge", ist je sieben Stellplätze ein Großbaum mit Stammumfang 20-25cm zu setzen.

6. Artenliste
- 6.1 Bäume I. oder II. Ordnung, Hochstamm, 3kv., m.B. Stammumfang 20-25, zum Beispiel: Acer pseudoplatanus, Bergahorn, Tilia cordata, Winter-Linde, Fagus sylvatica, Rotbuche, Picea abies, Fichte, Larix decidua, Europäische Lärche
- 6.2 Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3kv., m.B. Stammumfang 20-25, zum Beispiel: Sorbus aucuparia, Eberesche, Carpinus betulus, Hainbuche, Betula pendula, Sandbirke
- 6.3 Gehölzpflanzungen / Wiesen mit Gehölzgruppen zum Beispiel: Acer pseudoplatanus, Acer campestre, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Picea abies,

**C Hinweise**



**D Nachrichtliche Übernahme**



**Verfahrensvermerke**

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 02.03.2009 die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens als Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens als beschleunigter Bebauungsplan wurde gemäß § 13a Abs.3 Satz 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom ... bis ... 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 Nr.3 der BauGB 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 ..... 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 ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Berchtesgaden hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Berchtesgaden, den .....

(1. Bürgermeister)

Berchtesgaden, den .....

(1. Bürgermeister)

**Marktgemeinde Berchtesgaden  
Landkreis Berchtesgadener Land**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
"Haus der Berge"**



**Maßstab:** 1 : 1000  
**Kartengrundlage:** digitale Flurkarte, Stand: 11.03.2009  
**Bebauungsplanfassung vom:** 07.05.2009  
**letzte Änderung / Ergänzung:**

**Planfertiger:** Regierung von Oberbayern  
Projektgruppe Sonderaufgaben Städtebau  
Maximiliansstraße 99  
80538 München  
Schüller Landschaftsarchitekten  
Antillerstraße 19 Rgb  
80636 München

