



MARKT BERCHTESGADEN
BEBAUUNGSPLAN "WEMHOLZ"

A. SATZUNG

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) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich
 ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

- WA allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse
 max. 2 WE Zahl der Wohneinheiten pro Parzelle, höchstzulässig, z. B. 2 Wohneinheiten

4. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
 - - - - - Baulinie
 O offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
 D nur Doppelhäuser zulässig
 H nur Hausgruppen zulässig

max. 60,50 m Höhenangabe üNN für Oberkante fertiger Fußboden in EG

5. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich
 FW Fußweg
 ANW Anwohnerweg

6. Grünordnung

- Bäume und Baumgruppen zu pflanzen
- Bäume und Baumgruppen zu erhalten
- Bäume zu entfernen
- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Vorgartenflächen
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen und Gewässern

7. Sonstige Festsetzungen

- Änderungsbereich 1
 A-1 OD-Grenze
 PZ 1 Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (siehe Anhang E, Seite 2 der Schalltechnische Untersuchung der Fa. Müller BBM vom 26.08.09 für den 1. Änderungsbereich)
 PZ 2 Fassadenabschnitten mit nächtlichen Beurteilungspegel > 49 dB (A) (siehe Anhang E, Seite 3 der Schalltechnische Untersuchung der Fa. Müller BBM vom 26.08.09 für den 1. Änderungsbereich)
 PZ 3 Lage der Lärmschutzwand und Höhenstützpunkte (Siehe Anhang E, Seite 4 der Schalltechnische Untersuchung der Fa. Müller BBM vom 26.08.09 für den 1. Änderungsbereich)
 Firstrichtung, zwingend
 Maßangabe in Metern
 Baurverbotszone
 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
 Ga Garage
 St Stellplatz
 Trafostation
 Leuchten
 Mittelspannungs- Freileitung

C. FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

- vorhandene Grundstücksgrenze
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 576 Höhenlinien
- 89 Flurstücknummer
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude

D. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 (2) Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO und Ferienwohnungen werden nicht zugelassen.

§2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

- (1) Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
 (2) Die überbaubaren Flächen dürfen nur mit Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,50 m, mit Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Sie sind nur an der Süd-, Ost- oder Westseite der Gebäude zulässig.
 (3) Als Ausnahme nach § 31 BauGB wird vorgesehen, daß ein erdgeschößiger, max. 3,00 m vor der Außenwand vorkragender Wintergarten unterhalb der Balkone errichtet werden darf.
 (4) Gemäß § 19 Abs. 4 darf die GRZ überschritten werden, soweit diese bei Ausnutzung der überbaubaren Fläche in Verbindung mit § 2 Abs. 2 erforderlich ist.
 (5) Pro Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

§3 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

§4 Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude, Fassadengestaltung

- (1) Die in der Planzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.
 (2) Die Oberkante des Erdgeschößfußbodens darf in der Gebäudemitte gemessen höchstens 0,40 m über der natürlichen oder vom Landratsamt bei der Schnurgerüstabnahme festgelegten Geländeoberfläche liegen.
 (3) Für die geplanten Neubauten (Haus Nr. 2a, 2b, 4a, 4b) im Änderungsbereich 1 wurde die Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden in Meter über N.N. festgesetzt.
 (4) Die max. Höhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschößfußbodens bis zur Oberkante der Flugfette bzw. obersten Fußplatte darf an der Traufseite höchstens 5,90 m betragen. Die Oberkante der Flug- bzw. Fußplatte darf bei allen Gebäuden höchstens 0,40 m über der Oberkante der Obergeschößrohdecke liegen.
 (5) Garagen dürfen nur ein Geschoß hoch sein, die zulässige Wandhöhe beträgt 2,70 m.
 (6) Werden Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen. Soweit das Gelände dies zuläßt, ist auch die Traufe mit gleicher Höhe auszubilden. Dasselbe gilt für die Garagen und Nebengebäude, die an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden.
 (7) Das Außenmauerwerk ist zu verputzen oder zu verkleiden. Außenwandverkleidungen und Sichtschutzwände dürfen nur in Naturholz ausgeführt werden. Unzulässig sind insbesondere Außenwandverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement, polierten und glasierten Platten. Nicht zugelassen werden ferner Glasbausteine und andere künstliche Werkstoffe. Unverputztes Mauerwerk sowie Zier- u. Spritzputzarten sind nicht gestattet.
 (8) Garagentore sind in Naturholz in Anlehnung an die übrigen Holzverschalungen auszuführen.
 (9) Außenjalousien sind nicht zulässig.

§5 Dächer

- (1) Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
 (2) Die zulässige Dachneigung beträgt 24 Grad.
 (3) Die Dächer müssen allseitig Dachvorsprünge erhalten. Der Mindestdachvorsprung beträgt bei den Hauptgebäuden an den Giebeln und an den Traufseiten mindestens 1,00 m. Bei den Garagengebäuden beträgt der Dachvorsprung an den Giebeln und an der Traufseite mindestens 0,50 m.
 (4) Als Dacheindeckung sind nur naturrote Ziegel zulässig.
 (5) Die Dächer über den Garagen dürfen nicht mit einem Kniestock versehen werden.
 (6) Balkone müssen von den Dachflächen überdeckt werden.
 (7) Eigene Dächer über den Balkonen sind unzulässig.
 (8) Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig.
 (9) Zur Belichtung und Belüftung des Dachraumes ist der Einbau von in der Dachfläche liegenden Fenstern und Luken aus Holz, Kunststoff oder Metall zulässig. Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren sind harmonisch in die Dachfläche einzubinden.

§6 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

- (1) Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den eigens zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.
 (2) Je Grundstück ist eine Gerätehütte oder Holzlege mit den Grundmaßen 2 x 3 m zulässig.
 (3) Außerhalb der Baugrenzen sind nur Teppichklapf-, Wäschestangen, Pergolen und Mülltonnenhäuschen zulässig.

§7 Fußwege und Nachbarschaftsplätze

- (1) Fußwege sind mit einheitlichem Erscheinungsbild auf eine Breite von max. 2,50 m zu befestigen.
 (2) Kleine Plätze zwischen den Fußwegen und Garagen (Nachbarschaftsplätze) sind zu befestigen. Zulässige Belagsmaterialien sind Schotterrasen oder wassergebundene Decke. Eine Einfriedung der Plätze ist nicht zulässig.

§8 Stützmauern

Stützmauern im öffentlichen Bereich oder als Begrenzung von Gärten, deren Ansichtsflächen den Verkehrsflächen zugewandt sind, sind in einheitlichem Erscheinungsbild als Trockenmauern aus Naturstein zu errichten. Zulässige Abstützhöhe 1,2 m.

§9 Oberflächenwasser, Oberflächenversiegelung

Sämtliches Dachwasser und Wasser von befestigten Flächen zur Hauserschließung muß – vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung – vollständig versickert werden (z. B. in Form von Sickerschächten oder Sickersrigolen) Gemeinschaftsanlagen für Hausgruppen sind zulässig.

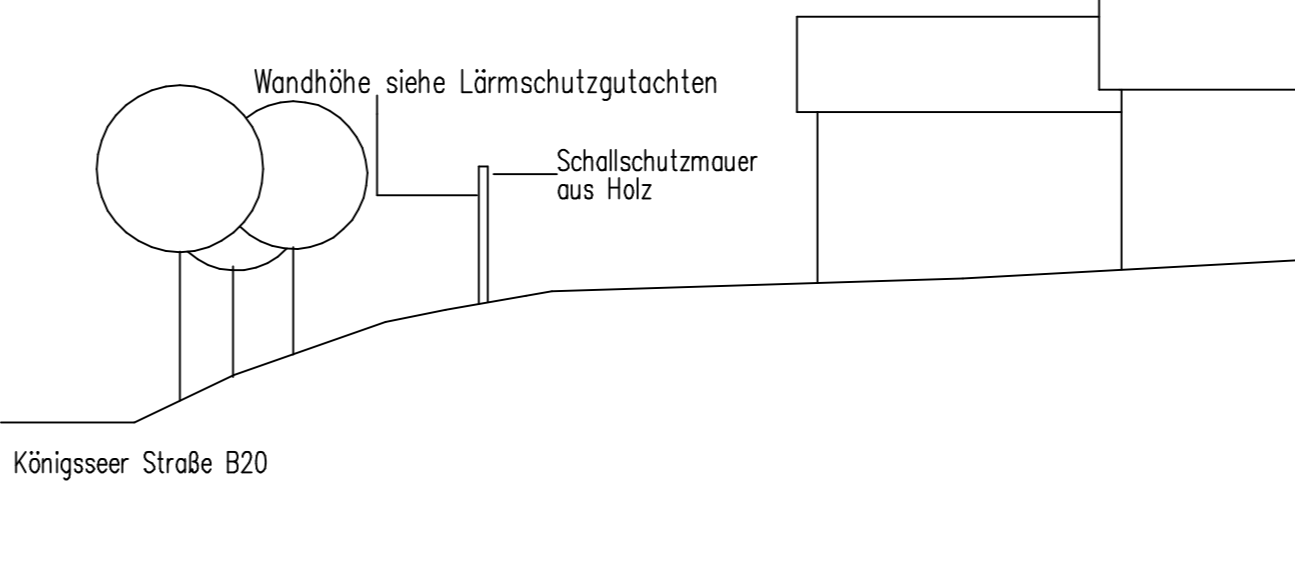
§10 Einfriedungen

- (1) Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenflächen dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.
 (2) Die Baugrundstücke dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur mit Bretterzäunen (2–3 waagrechte Bretter, Breite mind. 0,18m), Slangenzäunen oder lebenden, dichtwachsenden, winterharten Hecken aus bodenständigen Gehölzen mit innen liegenden Spanndraht eingefriedet werden. Für Bretterzäune dürfen nur Holzpfosten verwendet werden. Durchlaufende Sockel und Abtreppungen sind unzulässig. Im geeigneten Gelände ist die Oberkante der Zäune dem Geländeverlauf anzugleichen. Das Bespannen der Einfriedungen mit Matten oder das Verkleiden mit Kunststoffplatten o. ä. Material ist unzulässig. Einfriedungen dürfen gemessen am Fahrbahnrand nicht höher als 1,0m über der öffentlichen Verkehrsfläche sein.
 (3) An den Nachbargrenzen einfache Baugrundstücken sind auch einfache Maschendrahtzäune mit dunkelfarbiger Kunststoffummantelung mit Stahlstützen, nicht aber Betonsäulen, gestattet. Orellen Farbnetze sind unzulässig. Einfriedungen an den Nachbargrenzen zwischen den einzelnen Baugrundstücken dürfen, gemessen vom höher gelegenen Grundstück bis Oberkante Einfriedung nicht höher als 0,80m sein. Sie müssen mit Hecken aus bodenständigen Gewächsen, die nicht höher als 0,90m sein dürfen, bepflanzt werden.

§11 Lärmschutz

- (1) An der Ostseite der Königssee Straße – B20 – ist eine Lärmschutzanlage vorgesehen, die aus einer mittigen Lärmschutzwand mit hölzerner Oberfläche besteht. Die Mindesthöhe der Lärmschutzanlage muß 3 m über Geländeoberfläche (gem. Lärmschutzgutachten) betragen.
 (2) Der unten stehende Systemschnitt zeigt die Lage des Lärmschutzwalls.
 (3) Die Lärmschutzanlage wird so ausgebildet, daß für die Obergeschöße die Richtwerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeines Wohngebiet erreicht werden. Falls die Dachgeschosse bei einem Ausbau mit Aufenthaltsräumen versehen werden, sind an der B20 zugewandten Seite passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu ergreifen.
 (4) Beim Haus Nr. 26 – Westfassade 1. OG – sind aus Lüftungsgründen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer so zu situieren, daß sich mindestens ein Fenster an der straßenabgewandten Fassade befindet, sofern keine Wintergartenkonstruktion ausgeführt wird. Alternativ können auch schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

SYSTEMSCHNITT LÄRMSCHUTZANLAGE



Lärmschutzmaßnahmen für den 1. Änderungsbereich

a) Zum Schutz vor Verkehrslärm ausgehend von der Bundesstraße B 20 ("Königssee Straße") ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lage der Lärmschutzwand entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan. Die Höhe der Lärmschutzwand darf an den eingetragenen Stützpunkten die folgenden Mindesthöhen nicht unterschreiten. Die Wandhöhe zwischen zwei aufeinanderfolgenden Stützpunkten muss mindestens der Höhe entsprechen, welche sich aus der geraden Verbindung zwischen diesen beiden Stützpunkten ergibt.

Stützpunkt Nr.	Mindesthöhe der Oberkante der Lärmschutzwand
1	575,5 m. ü. NN
2	575,5 m. ü. NN
3	573,5 m. ü. NN
4	573,5 m. ü. NN
5	572,8 m. ü. NN
6	572,8 m. ü. NN

- b) Wohnungsgrundrisse der Häuser 2a/2b sowie 4a/4b sind grundsätzlich so zu gestalten, dass die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern im ersten Obergeschoss über Außenbauelemente in den nicht mit dem "PZ 2" gekennzeichneten Fassaden erfolgen kann. Ist dies nicht möglich, so sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Luftwechselrate gewährleisten.
 c) Die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern im Dachgeschoss der Häuser 2a/2b sowie 4a/4b ist durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Luftwechselrate gewährleisten, sicherzustellen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, sofern die Belüftung über ein Fenster in den nicht mit dem "PZ 2" gekennzeichneten Fassaden bzw. Dachflächen erfolgen kann.
 d) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf für die Häuser d)2a/2b nicht oberhalb einer Höhe von 570 m ü. NN und für die Häuser 4a/4b nicht oberhalb einer Höhe von 572 m ü. NN liegen.

Hinweise

Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, muss der kontinuierlichen Belüftung insbesondere von Schlaf- und Kinderzimmern besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei der Auswahl der Lüftungseinrichtung ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Luftwechselrate gewährleistet wird. Durch den Einsatz von motorisch betriebenen Lüftungen kann diese Anforderung in der Regel eingehalten werden. Für den Fall, dass Elemente ohne motorischen Antrieb zum Einsatz kommen, ist ein auf den Strömungswiderstand der Elemente abgestimmtes haustechnisches Konzept umzusetzen, das die erforderlichen Luftwechselraten sicherstellt. Sofern motorisch betriebene Lüfter verwendet werden, sollten durch die Lüftergeräusche keine höheren Innenschalpegel im Raum als maximal 25 dB(A) bei Mindestluftwechsel erzeugt werden. Die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut darf durch die Lüftungseinrichtungen nicht wesentlich vermindert werden. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

§12 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Alle im Plan eingezeichneten und zu erhaltenden Einzelbäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen während des Baubetriebs besonders zu schützen (stabile Umzäunung, Wurzelschutz nach DIN 18920).

- (2) Die öffentlichen und privaten Freiflächen sind zu begrünen, hierbei gelten nachfolgende Festsetzungen:

- Straßenbegleitende Baumreihe Vorderbrandstraße, Bepflanzung öffentlicher Parkplätze: Tilia cordata, Winterlinde, 4 xv., SIU 18–20, Kronenansatz mind. 3,5 m.
- Erschließungsstraße Baumpflanzungen
 Hochstämme, 4 xv. m.B., SIU 18–20, Kronenansatz mind. 2,8 m einheitlich mit einer der Arten:
 Acer pseudoplatanus, Bergahorn
 Prunus avium, Vogelkirsche
- Baumreihen beim Kindergarten und in öffentlichen Grünflächen:
 Obstbäume Hochstamm, 3 xv. M.B. SIU 12–14, Kronenansatz mind. 2,0 m
- Im Verkehrsbereich müssen alle Baumscheiben eine Fläche von mindestens 12 m² umfassen, die offen (mit Wiese) oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehen ist.

- Hecken als Einfriedung der Privatgärten:
 nicht zulässig sind Thuja und andere Koniferen.

- Öffentliche Freiflächen sind mit Ausnahme des Kinderspielflurplatzes als zweischürige Wiese anzulegen und zu pflegen.

- In Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sind Eingriffe in den Gehölzbestand und die Geländeoberfläche nicht zulässig. Der Charakter als naturnaher und geschichtlicher Schluhtwald mit gut ausgebildeten Baum- und Strauchschichten ist zu bewahren. Unzulässig ist insbesondere die Errichtung von Einbauten, wie Treppen, Schuppen oder die Terrassierung mit Stützmauern. Ausgenommen sind Maßnahmen, die die Verkehrssicherheit betreffen, diese sind bei der Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

- Auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in den überschütteten Bereichen Neupflanzungen mit standorttypischen Arten der folgenden Liste durchzuführen. Pflanzgröße Bäume 2 xv. o.B. 200 – 250 cm, Sträucher: 2 xv. o.B. 60 – 80 cm, Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m in der Abwicklung.

Acer pseudoplatanus, Bergahorn	15 %	Alnus incana, Weißerle	15 %
Corylus avellana, Hasel	15 %	Fagus sylvatica, Buche	5 %
Fraxinus excelsior, Esche	15 %	Ligustrum vulgare, Liguster	15 %
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche	10 %	Tilia platyphyllos, Sommerlinde	5 %
Ulmus glabra, Bergulme	5 %		

Grünordnerische Festsetzungen für den 1. Änderungsbereich

Für die zu fällenden Bäume am Südrand des Parkplatzes durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung sind als Ausgleich 4 Hochstamm-Bäume auf der Böschung zwischen Parkplatz und Baugebiet, sowie weitere 4 Hochstamm-Bäume auf dem Parkplatz selbst zu pflanzen.

Folgende Qualität ist zu pflanzen:
 4 Bergahorn und 4 Spitzahorn (3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16–18cm). Die Bäume sind an einen Pfosten zu befestigen, um das Anwachsen zu garantieren.

§13 Hinweis

– Das Baugebiet Wemholz wird – wie das gesamte Gemeindegebiet von Berchtesgaden – zur Grenze von dem Freistaat Bayern verliehenen Salz- u. Solegrubenfeldern überdeckt und gilt somit laut §8 BBodG als Bewilligungsfeld.
 – Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach §8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München, anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.
3. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 a Abs. Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
4. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 1 wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
7. Der Markt Berchtesgaden hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satz beschlossen.

Berchtesgaden, den

Franz Rasp, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Berchtesgaden, den

Franz Rasp, 1. Bürgermeister

MARKT BERCHTESGADEN

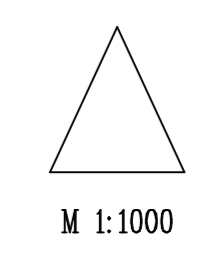
BEBAUUNGSPLAN "WEMHOLZ"

1. ÄNDERUNG

Änderungsbereich 1: Überplanung im nördlichen Bereich statt Kindergarten mit Saal in jetzt 4 Doppelhaushälften mit Garagen.

Änderungsbereich 2: Im gesamten Baugebiet die Zulässigkeit von Gartenhäuschen

(Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)



M 1:1000

KLAUS IMMICH
 DIPL.-ING. ARCHIT. BDA
 BECHTERUNGSBAUMÄRSTER
 Johannsplatz 12
 81687 München
 29.01.2010/Ba

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR STIEGLER
 CHEIMSBESSTRASSE 47
 83022 ROSENHEIM
 WWW.LA-STIEGLER.de