

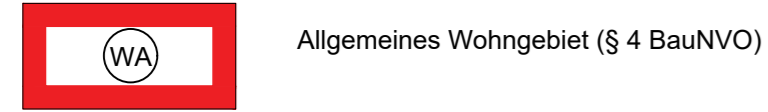
**LEGENDE**

**PRÄAMBEL**

Der Markt Berchtesgaden erlässt aufgrund des §2, des §9 und des §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 355) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichnverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), folgenden Bauausgangsplan als Satzung.

**TEIL A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

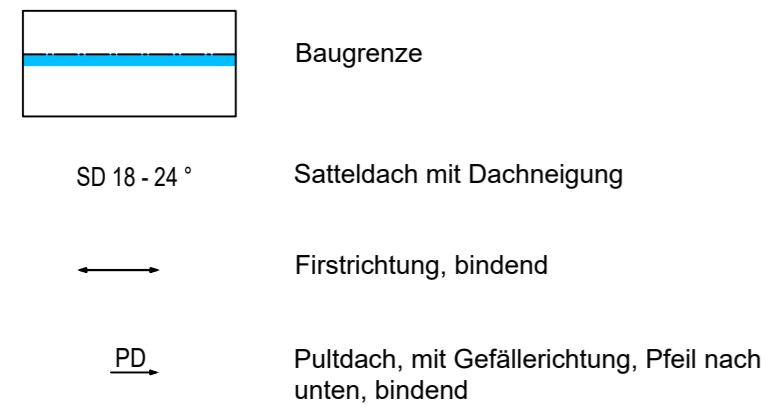


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

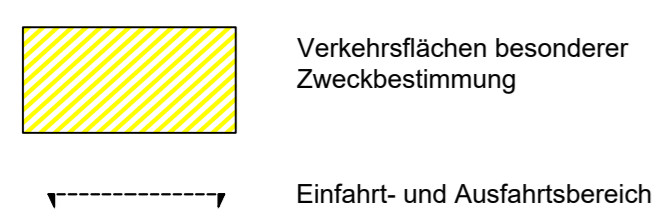
Table with 2 columns: 'Zahl der Vollgeschosse als zwingend' and 'Wandhöhe Höchstmaß in Meter'. Includes 'Dachneigung Hauptdächer'.

Höhenlage Baukörper: Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wurde mit Angabe der Höhe in Meter über N.N. festgesetzt.

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)



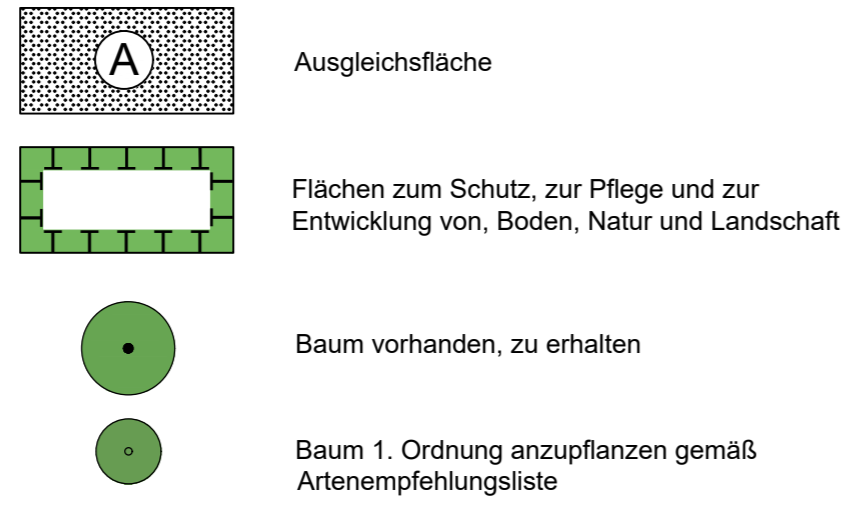
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)



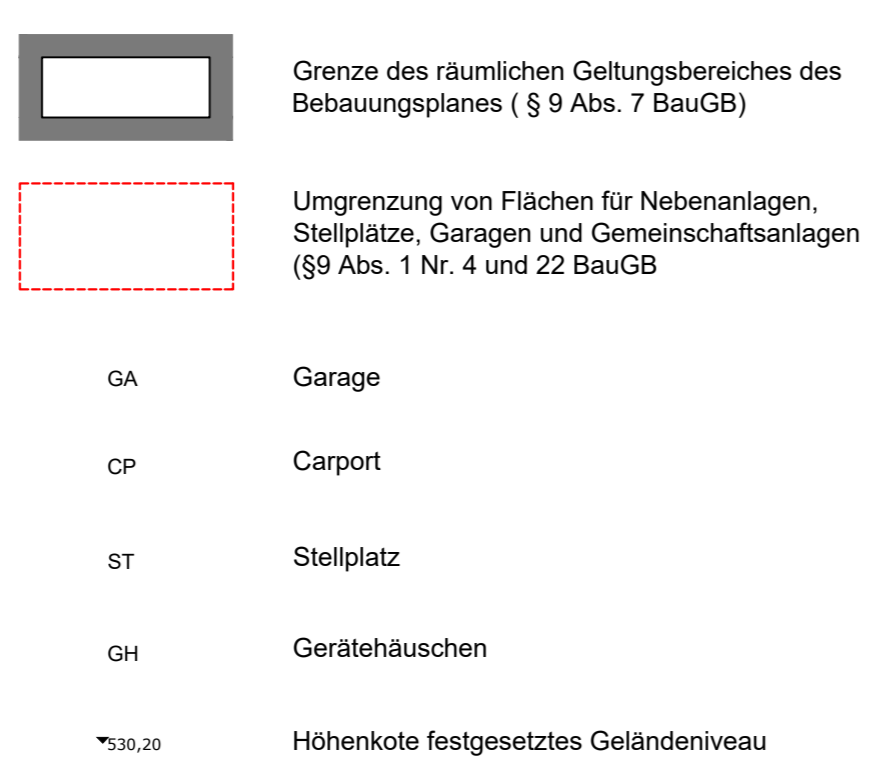
**Grünflächen**

Flächen zu begrünen und zu bepflanzen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

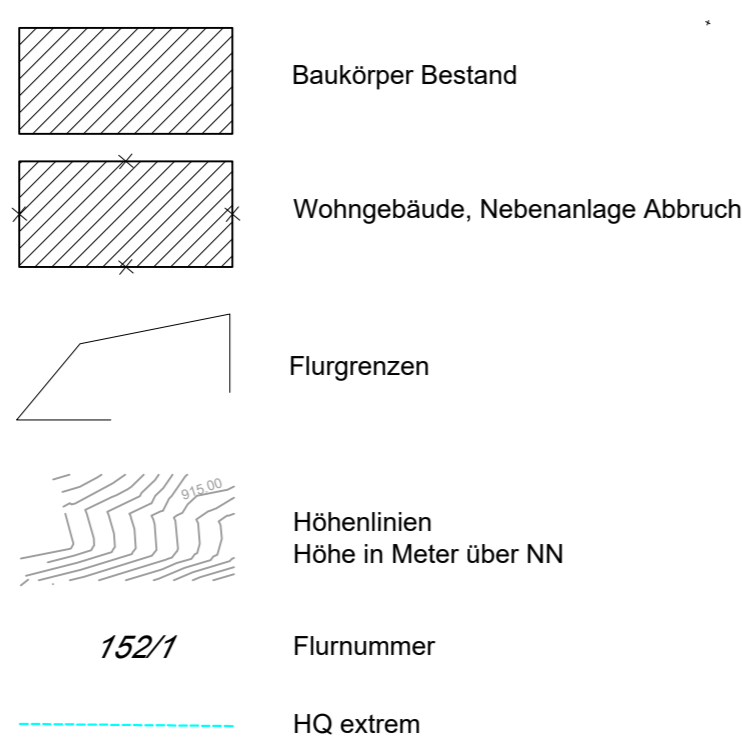
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



**Sonstige Planzeichen**



**B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**



**C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

§ 1 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die allgemeine Zulässigkeit gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist nicht zulässig...
(2) Die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) dürfen mit Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,0 m, Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,0 m und Vordächern bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.
(3) Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 5,8 m, gemessen zwischen Fertigfußboden Erdgeschoss und der Schnittpunkt Oberkante Dachaufenthalt...
(4) Zahl der Wohneinheiten: Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 2 Abstandsflächen

- (1) Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 Satz 1 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

§ 3 Gestaltung von Dächern

- (1) Für Hauptgebäude zulässig sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° - 20°.
(2) Dachgauben und -aufbauten sind unzulässig.
(3) Es sind Dachüberstände (ohne Dachrinne) an den Traufseiten und Ortsgang mit mindestens 80 cm und maximal 100 cm auszubilden.
(4) Als Dachendeckung sind Metall-/Blechbahnen mit Stehfalzendeckung in nichtglänzendem anthrazit oder dunkelbraunem Farbton zulässig.
(5) Kollektorflächen von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Diese sind in die Dachflächen zu integrieren oder direkt auf die Dachhaut zu montieren...

§ 4 Gestaltung der Fassaden

- (1) Das Erdgeschoss ist mit verputztem Mauerwerk und in gedeckten Weißtönen oder hellen, erdfarbenen Farbönen zu streichen, das Obergeschoss ist mit senkrechter Holzschalung oder -schindeln zu verkleiden.
(2) Balkone sind nur an den Giebelseiten zulässig, maximale Tiefe 2,0 m, ausgenommen hiervon ist das süd-westliche Baufenster, hier ist ein Balkon nur auf der südlichen Traufseite und ohne Überdachung zulässig.
(3) Balkonumwehrungen sind in transparenter Form mit Metall- oder Holzstäben, bzw. Balkonspiegel aus Holz auszubilden, Glasumwehrungen sind unzulässig.

§ 5 Garagen und Stellplätze

Im Baugebiet sind Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze ausschließlich innerhalb der gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 3,0 m.

**§ 6 Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen innerhalb des Baugebietes sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

**§ 7 Umgang mit Niederschlagswasser**

- (1) Das Niederschlagswasser ist in einem unterirdischen Rückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt mittels Hebeanlage in den Gerner Bach einzuleiten. Das Rückhaltevolumen muss mind. 21 m³ betragen. Für die Maßnahme ist ein Antrag zur Erteilung einer beschränkten Erlaubnis gem. Art. 15 BayWG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer einzuholen.

**§ 8 Grünordnung allgemein**

- (1) Die Gestaltung der privaten Grünflächen ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
(2) Für Baum- und Strauchpflanzungen sind, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind, folgende Arten zu verwenden, Abweichungen in den Sorten sind zulässig, soweit die Grundlagen der Planung nicht berührt werden:

Groß- und mittelkronige Bäume: Mindestpflanzgrößen: H 3xv STU 18-20

- Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Buche
Larix decidua Lärche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Tilia cordata Sommer-Linde

Kleinkronige Bäume: Mindestpflanzgrößen: H 3xv STU 18-20

- Acer campestre 'Elmrijk' Kegel-Feldahorn
Alnus incana Grau-Erle
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
Prunus padus Trauben-Kirsche
Pyrus communis Wild-Birne
Sorbus aria Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche

- (3) Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene und durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 24 m² herzustellen, ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder formalen Gründen erforderlich ist.
(4) Die Ausführung der Pflanzarbeiten hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach der Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

**§ 9 Kompensationsmaßnahmen**

- (1) Ausgleichsfläche für den Eingriff: Die ermittelte Ausgleichsfläche von 1073 m² wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem sogenannten Malerhügel mit 565 m² und im Bereich der Baumgruppe mit 300 m² an der Salzburger Straße umgesetzt. Weitere 208 m² werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen.

Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich:

- A 1 Malerhügel 565 m²
- Es sind 20 Stück autochthone Eiben zu pflanzen.
- Die Standorte der Einzelpflanzungen sind individuell auf der Fläche festzulegen.
A 2 Baumgruppe an der Salzburger Straße 300 m²
- Es sind 20 Stück autochthone Eiben zu pflanzen.
- Im Falle eines Ausfalls eines Bestandsbaums ist entsprechend der Baumart ein Ersatzbaum (Mindestpflanzgrößen: H 3xv STU 18-20) fachgerecht nachzupflanzen.

Die Pflegearbeiten sind von entsprechendem Fachpersonal bzw. einer Fachfirma für Landschaftspflegemaßnahmen auszuführen.

Die Flächen sind auf 20 Jahre durch einen Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

**§ 10 Stützwände und Stützmauern**

- (1) Stützwände / Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Maximalhöhe von 1,30 m zulässig

**TEIL D: HINWEISE DURCH TEXT**

**1. Umgang mit Niederschlagswasser**

Die von Starkniederschlägen und Oberflächengewässern ausgehenden Gefahren sind eigenständig zu prüfen und geeignete Maßnahmen zum Schutz vorzuziehen bzw. nachteilige Auswirkungen auf die Ober- bzw. Unterlieger auszuschließen.

**2. Natur und Artenschutz**

- (1) Abzubrechende Gebäude sind rechtzeitig vorab fachgerecht auf das Vorhandensein gebäudebrütender Vogelarten und Fledermäuse zu untersuchen.
(2) Die Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es nach § 39 BNatSchG verboten ist, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze während der Vogelerbrützeit (1. März bis 30. September) abzuschneiden...
(3) Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es nach § 39 BNatSchG verboten ist, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze während der Vogelerbrützeit (1. März bis 30. September) abzuschneiden...

**3. Auswirkungen durch die landwirtschaftliche Nutzung auf angrenzenden Flächen**

In der Umgebung des Bebauungsplangebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelastungen kommen kann.

**4. Alllasten**

Bei der Aufdeckung von Alllasten und Ablagerungen ist das Landratsamt Berchtesgadener Land umgehend zu informieren.

**5. Kampfmittel**

Bei der Aufdeckung von Kampfmitteln ist die Gemeinde des Marktes Berchtesgaden umgehend zu informieren.

**6. Bodendenkmäler**

Auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen

**E: VERFAHRENSHINWEISE**

- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom .....gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Berchtesgaden, den.....

(F. Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)

**7. Ausgefertigt**

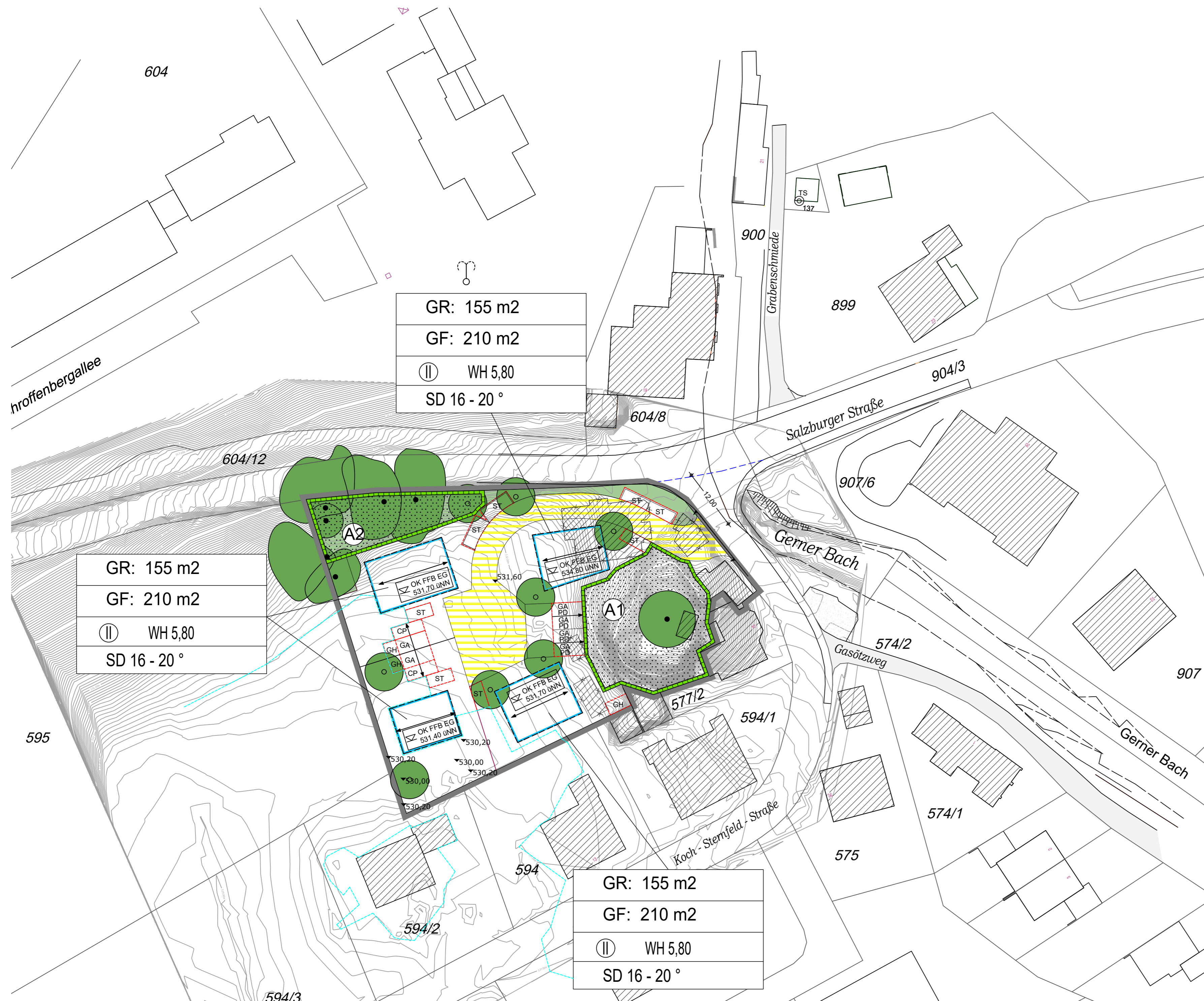
Berchtesgaden, den.....

(F. Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)

- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .....gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Berchtesgaden, den.....

(F. Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)



**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 28 "MALERHÜGEL"**

**PLANFASSUNG-VORENTWURF VOM 29.08.2023 M: 1/500**

MARKT BERCHTESGADEN
RATHAUSPLATZ 1
83471 BERCHTESGADEN
TELEFON 0 86 52 / 60 06 - 0
TELEFAX 0 86 52 / 64 51 - 5

