

Zeichenerklärung

für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- U** Anzurechnendes UG (§ 2(8) Zi 2 LBO
- F** Grundstücksfläche (ca)
- Grz** Grundflächenzahl
- Gfz** Geschossflächenzahl
- ①** Grundstücksbezeichnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9(7) BBAuG
- - - - - Abgrenzung unterschiedl. Nutzung § 16 (5) BauNVO
- xxxxx Sonstige Abgrenzungen (Zahl der Vollgeschosse)
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Firststrichung
- Ga** Fläche für Garagen § 9 (1) 4 BBAuG
- Sichtfelder § 9 (1) 10 BBAuG
- Strasse öffentlich
- Strasse privat
- Abbruch (Ruine)
- ⚡ Trafostation
- ⊙ Pflanzbindung § 9 (1) 25 b BBAuG
- ⊙ Pflanzzwang § 9 (1) 25 a BBAuG
Artenliste nach Grundordnungsplan Buchenhöhe
- ⊙ Ergänzungspflanzung - MISCHEHÖLZ-
- ⊙ Kinderspielfeld - dezentral -
- ⊙ Müllbox - dezentral -
- ⊙ Sitzgruppe
- ⊙ Eingang
- ⊙ Parkplatz - Stellplatz

Verfahrensvermerke

Der Markt/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.11.82 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.12.82, ordentlich bekannt gemacht und der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.5.85 wurde mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 29.5.85 wurde mit dem Beschluss vom 29.5.85 17.85

Berchtesgaden 2.7.85
(Gemeinde) Markt Berchtesgaden
(1) Anton Plenk, 1. Bürgermeister

Berchtesgaden 7.10.87
(Gemeinde) Markt Berchtesgaden
(1) Anton Plenk, 1. Bürgermeister

Berchtesgaden 29.6.88
(Gemeinde) Markt Berchtesgaden
(1) Anton Plenk, 1. Bürgermeister

Berchtesgaden 29.6.88
(Gemeinde) Markt Berchtesgaden
(1) Anton Plenk, 1. Bürgermeister

Berchtesgaden 22.3.85
(Gemeinde) Markt Berchtesgaden
(1) Anton Plenk, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN „BUCHENHÖHE“ Berchtesgaden

GEFERTIGT DEN 10. DEZEMBER 1984

DIETER DORNER + PARTNER
FREIE ARCHITECTEN BDA
WELKERSTR. 11c - SILBERWEG 25, 7272 ALTENSTEG

KARL FINKBEINER
VERMESSUNGSINGENIEUR
URBACHSTRASSE 4, 7272 ALTENSTEG

GEÄNDERT:

13.05.1985
24.09.1987



Optische Flurkartenergrößerung
(Zur genauen Massentnahme nicht geeignet)
MASSTAB 1:500

Imperial

Bebauungsplan für das Gebiet
B U C H E N H Ö H E

Der Markt Berchtesgaden erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO-, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- und der Verordnung über die Festsetzung im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) für das Gebiet Buchenhöhe (Fl.Nrn. Teil von 1227, 1227/3, 1227/4, 1227/9, 1227/10, 1227/12 (Teilfläche), 1227/13, 1227/14 (Teilfläche), 1225/3 (Teilfläche) und 1226/4, Gemarkung Salzberg, folgenden von Dipl.Ing. Dieter Dorner und Partner, 7272 Altensteig, ausgearbeiteten Bebauungsplan vom 10.12.1984 i.d.F. vom 24.9.1987 mit nachstehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als

S a t z u n g :

§ 1

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Gebiet des Bebauungsplanes gliedert sich in
- a) Allgemeines Wohngebiet (WA 2 - WA 4) gemäß § 4 BauNVO
 - b) Sondergebiet (SO 1 - Asthmazentrum) gem. § 11 BauNVO
 - c) Sondergebiet (SO 2 - SO 3 Sondergebiete für Ferienappartmenthaus) gem. § 10 BauNVO.
- 1.2 Im Sondergebiet 1 sind nur Anlagen zulässig, die dem Asthmatikerzentrum (Internat, Personalwohnungen, Schule, Arbeiterwohnung und Berufsfindung für Asthmatiker, medizinischer Bereich, Versorgung, Verwaltung) dienen.

Im SO 2 sind nur Anlagen zulässig, die einem Ferienappartmentbetrieb im üblichen Sinne mit ständig wechselnder Belegung dienen.

Im SO 3 sind nur Anlagen zulässig, die einem Ferienappartmentbetrieb im üblichen Sinne mit ständig wechselnder Belegung dienen. Ausnahmsweise wird ein Gaststättenbetrieb zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt

1. im Sondergebiet SO 1

durch die zulässige Grundfläche der Hauptkörper, wie im Bebauungsplan durch die Baugrenzen ausgewiesen, und durch die zulässige Anzahl der Vollgeschoße, die entsprechend den Eintragungen im Plan als Höchstgrenze festgesetzt ist;

2. durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sowie die zulässige Geschoßzahl in allen übrigen Baugebieten.

3. Bauweise

Die Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 2 bis WA 4) und im Sondergebiet SO 2 ist offen.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Die Bauweise in den Sondergebieten (SO 1 und SO 3) wurde nicht festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Der Gebäudeversatz darf bei Hausgruppen die Baugrenzen nicht überschreiten. (Die jeweilige Hausgruppe muß zusammen geplant werden und Geländeschnitte sind der Eingabeplanung beizugeben)

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhenlage der baulichen Anlagen wird vom Landratsamt im Einvernehmen mit dem Markt Berchtesgaden festgelegt.

Ein geneigtes natürliches Gelände muß so aufgefüllt werden, daß nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes die Geländeoberfläche nicht tiefer als 40 cm unter dem Erdgeschoßfußboden liegt.

Die Auffüllflächen sind lang auszuziehen und dem natürlichen Gelände anzugleichen. Ausnahmsweise kann in versteckten Teilbereichen eine höhere Sockelhöhe gestattet werden.

6. Sichtfelder

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen nur auf den überbaubaren Flächen oder auf den mit dem Planzeichen für Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Die in dem Sondergebiet (SO 1) ausgewiesenen Pkw-Stellplätze sind entsprechend den Einzeichnungen im Bebauungsplan anzulegen.

8. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den überschaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind jedoch zulässig: Mülltonnenschränke, Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, nicht überdachte Freischwimmbekken, Pergolen.

9. Heizungen:

Wegen der besonderen Zweckbestimmung des SO 1 (Asthmazentrum) müssen bei sämtlichen Neubauten für die Heizungsanlagen die jeweils nach dem Stand der Technik schadstoffärmsten Brennstoffe verwendet werden.

§ 2

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 91 BayBO)

1. Dachgestaltung

Sämtliche Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung wird zwischen 18 und 22 Altgrad festgesetzt. Dachgauben und sogenannte negative Dachgauben sind unzulässig. Die Firste müssen parallel zur Längsseite der Gebäude verlaufen. Die Garagenzeile M mit der Trafostation in SO 1 und die Hanggaragenzeile im WA 4 können ein Pultdach mit Traufe erhalten.

2. Dachdeckung

Die Dächer sind mit kupferfarbenen Flachdachpfannen einzudecken. Für die bestehenden Häuser verbleibt es bei der vorhandenen Bedachung. Die Dächer müssen auf allen Gebäudeseiten mindestens 80 cm vorspringen.

3. Gebäudehöhe

Die Oberkanten der Fußpfetten dürfen bei den zweigeschossigen Wohngebäuden höchstens 5,90 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens liegen. Die Oberkanten der Fußpfetten dürfen dabei höchstens 40 cm (zwei Fußpfetten) über der Oberkante der Obergeschoßrohdecke (begrenzt durch die Außenkanten der Gebäudeumfassungen) liegen.

Bei den zum Teil gewerblich genutzten Gebäuden der allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 4, SO 2, SO 3 sowie den Gebäuden des Sondergebietes SO 1 für den medizinischen Bereich, für die Versorgungsverwaltung Schule und Berufshilfe für Asthmatiker können -sofern höhere Raumhöhen erforderlich sind- höhere Gebäudehöhen ausnahmsweise gestattet werden.

4. Gebäudeform

Die Gebäudeform (Einzelhäuser, Doppelhäuser mit Versatz, versetzte Hausgruppen, Winkelbauten) sind entsprechend der schematisierten Einzeichnungen im Bebauungsplan einzuhalten.

Als Grundrißform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseiten wenigstens um 1/5 länger sein sollen als die Breitseiten. Falls Vor- oder Rücksprünge der Anbauten errichtet werden sollten, sind sie so an den Hauptbaukörper anzugliedern, daß die geschlossene Grundrißform und der einheitliche Baukörper gewahrt bleiben.

5. Fassadengestaltung

Bei den Gebäuden des Sondergebietes SO 1 sind die Sockelgeschosse (Hanggeschosse bis Oberkante des Geländeverlaufes) zu verputzen und die darüber liegenden Geschosse mit Holz zu verschalen.

Bei den verputzten Außenwänden ist das Mauerwerk freihändig zu verputzen und weiß zu streichen. Kunst- und Zierputzarbeiten sowie Spritzputz sind nicht gestattet. Sollten andere Farbtönungen der Fassaden als weiß gewünscht werden, so sind vor Ausführung der Anstricharbeiten Farbproben anzusetzen und vom Landratsamt abzunehmen. Unverputztes Außenmauerwerk, Außenwandverkleidungen aus Kunststoffen, Asbestzement und polierten und glasierten Platten sowie Überdachungen aus Kunststoffplatten und dergleichen sind unzulässig.

Es sind nur Außenwandverkleidungen aus Holz zulässig. Die sichtbaren Teile der Balkonumfassungen sind in Holz auszuführen. Balkonumwehungen aus Beton, Mauerwerk, Kunststoffplatten und dergleichen sind unzulässig.

6. Fenster

Die Fenster sind in Holz in einem braunen Holzton auszuführen. Bei den Wohnhäusern sind Sprosseneinteilungen vorgeschrieben. Die Fenster und Fenstertüren bei den Wohngebäuden sollten Klappläden aus Holz erhalten, sofern das konstruktiv von der Anordnung der Fenster her möglich ist.

7. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur im Einvernehmen mit dem Markt Berchtesgaden möglich.

8. Grundstücksbepflanzungen

Die Grundstücke sind entsprechend dem Grünordnungsplan zu bepflanzen, dabei sind die im Plan eingezeichneten Standorte in etwa einzuhalten und die angegebene Artenliste -wie aus dem Grünordnungsplan ersichtlich- zu beachten.

9. Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur in Holz zulässig (Pallisaden, Bretter oder Geflecht). Die Höhe darf maximal 2.00 m betragen.

10. Leitungen

Sämtliche Leitungen für Strom und Telefon sind zu verkabeln; Freileitungen sind nicht zulässig.

11. Antennen

Für das Bebauungsplangebiet ist eine Sammelantennenanlage zu erstellen. Einzelantennen sind nicht zugelassen.

12. Trafostation

Die zur Versorgung des Gebietes notwendige Trafostation ist innerhalb der bestehenden Garagenruine am ehemaligen Heizhaus anzubauen.

13. Kinderspielplätze

Kinderspielplätze sind entsprechend den Einzeichnungen im Bebauungsplan anzulegen.

14. Feuersicherheit

Offene Feuerstellen innerhalb und außerhalb der Gebäude können aus Feuersicherheitsgründen nicht zugelassen werden. Die Heizungen sind gegen Funkenflug zu schützen.

§ 3

C. Inkrafttreten

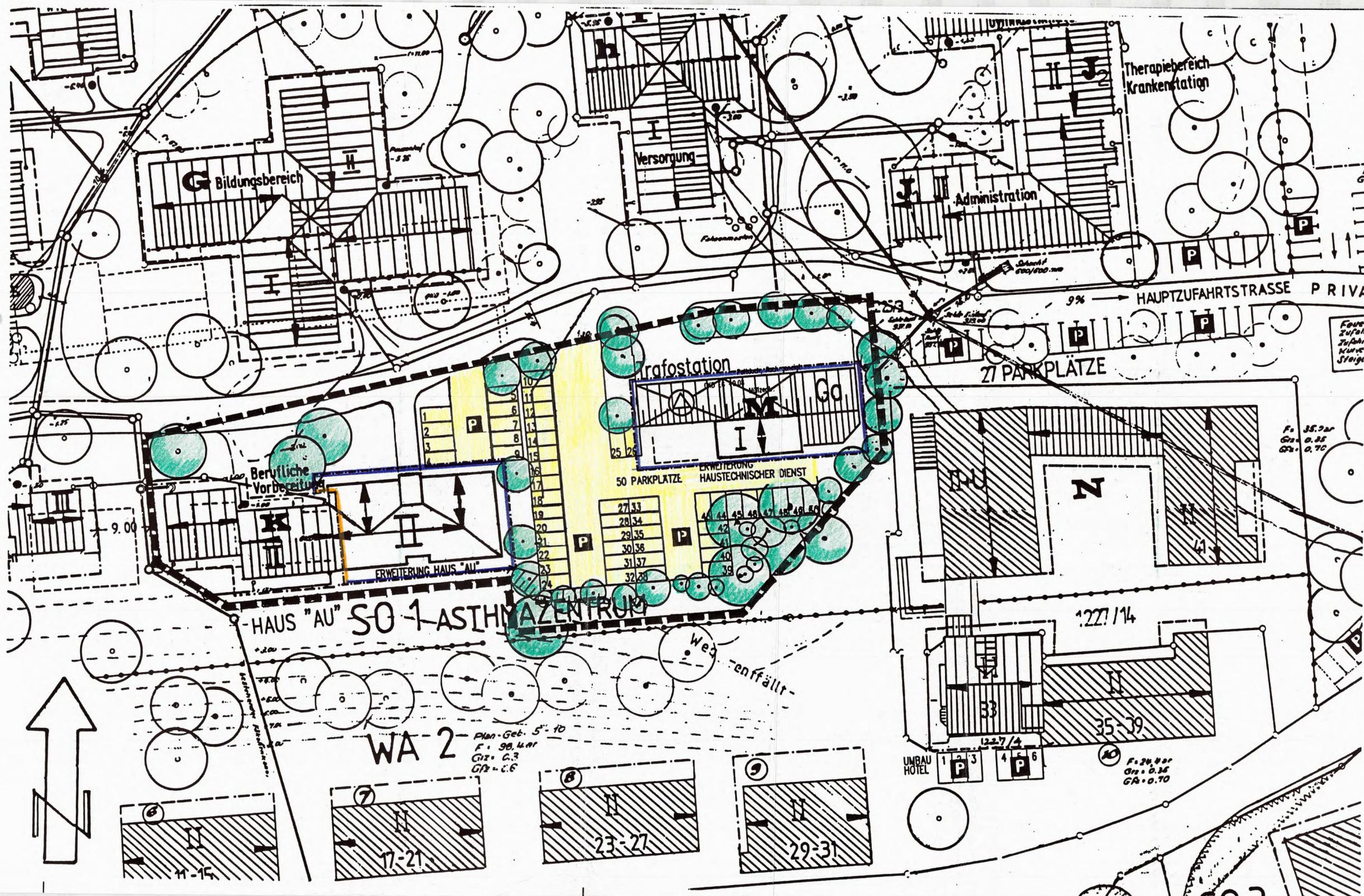
Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Berchtesgaden, 6. Oktober 1987

Markt Berchtesgaden



Anton Plenk, 1. Bürgermeister



Zeichenerklärung
für die Festsetzungen des
Bebauungsplanes

- SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9(7) BBauG
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung § 16(5) BauNVO
- Neue Baugrenze § 23 BauNVO
- Aufhebung alte Baugrenze § 23 BauNVO
- Firstrichtung
- P Parkplatz-Stellplatz
- T Trafostation

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
"BUCHENHOHE" BERCHTESGADEN

VERFAHRENSVERMERKE:

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS AM: 20.7.99
2. SATZUNGSBESCHLUSS, PARAGRAPH 10 BauGB AM: 14.12.99
3. BEKANNTMACHUNG, PARAGRAPH 12 BauGB AM: 18.1.00

MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IN KRAFT.
DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAGE ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEBEBEN.

AUF DIE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG SOWIE DIE RECHTSFOLGEN DES PARAGRAPH 215 Abs. 1 BauGB IST HINGEWIESEN WORDEN (PARAGRAPH 215 Abs. 2 BauGB).

Berchtesgaden

2. Feb. 2000

DATUM 1. BÜRGERMEISTER (SIEGEL)
(R. Schaupp)

LAGEPLAN M 1:500

GEFERTIGT DEN 15. SEPT. 1999

DATUM PLANFERTIGER

dorner + partner
freie architekten bda

72213 ALTENSTEIG, WELKERSTR. 114, TEL. 07463/8781+8888, FAX 81173
14482 POTSDAM-BABELSBERG, ALT-HOWAGES 83, TEL. 0331/74302-0, FAX -74
80687 MÜNCHEN, WILHELM-RIEHL-STR. 32, TEL. 089/673410, FAX 673671

Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Buchenhöhe“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 BauGB, der §§ 9 und 10 BauGB und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung beschließt der Markt Berchtesgaden nachfolgende Änderungssatzung zur Satzung für den Bebauungsplan „Buchenhöhe“:

§ 1

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1227/17, Gemarkung Salzberg, gelten die neuen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Buchenhöhe“ gemäß Plan des Architekturbüros Dorner + Partner, Welkerstr. 114, Altensteig, vom 15.09.1999.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Berchtesgaden, den 28.12.1999

MARKT BERCHTESGADEN



Rudolf Schaupp
1. Bürgermeister



A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier 3
- 2.2 GR 2.200 m² Grundfläche Gebäude max. = 2.200m²
- 2.3 GF 5.775 m² Geschossfläche max. = 5.775 m²
- 2.4 OK max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Bauraum in ... m über NN
- 2.5 FH max. zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen im Bauraum in ... m über NN

3. Begrenzungen

- 3.1 - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 3.2 — Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1 — Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 EW Eigentümerweg
- 4.3 TGa Abfahrt Tiefgarage

5. Grünordnung

5.1 ● Ergänzungspflanzung

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 → Firstrichtung
- 6.2 [] Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
- 6.3 [St] Stellplätze
- 6.4 [TGa] Tiefgarage



Lageplan mit Umgriff

M 1:500 N

B Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximal zulässige Grundfläche Gebäude (GR) ist für die Flurnummer 1226/4 2.200 m², und für die Flurnummer 1227/3 360 m².
- 2.2 Die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO darf die Grundflächen unter 2.1 bis zu 60 % überschreiten.
- 2.3 Die maximal zulässige Geschossfläche ist für die Flurnummer 1226/4 5.775 m², und für die Flurnummer 1227/3 1.080 m²

3. Bauweise

3.1 Die Bauweise im allgemeinen Wohngebiet ist offen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Für die Flurnummer 1226/4, mit einer abweichenden Nutzung in Form eines Beherbergungsgewerbes wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

4.1 Die zulässige Höhenlage der baulichen Anlagen wird vom Landratsamt im Einvernehmen mit dem Markt Berchtesgaden festgelegt. Ein geneigtes natürliches Gelände muss so aufgefüllt werden, dass nach Bezugfertigkeit des Gebäudes die Geländeoberfläche nicht tiefer als 40 cm unter dem Erdgeschossfußboden liegt. Die Auffüllflächen sind lang auszuziehen und dem natürlichen Gelände anzugleichen. Ausnahmsweise kann in versteckten Teilbereichen eine höhere Sockelhöhe gestattet werden.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen / Tiefgaragen

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen / Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den überbaubaren Flächen oder den dafür durch Planzeichen ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. Heizungen

7.1 Wegen der Nähe zum Asthmazentrum sind neue Heizungsanlagen und Heizungsanlagenkomponenten möglichst schadstoffarm auszuführen.

8. Dachgestaltung

8.1 Sämtliche Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung wird zwischen 18 und 22 Grad festgesetzt. Bei Verbindungsbaukörpern sind Dachneigungen < 18 Grad und Flachdächer zulässig. Dachgauben und so genannte negative Dachgauben sind unzulässig. Die Firste müssen parallel zur Längsseite der Gebäude verlaufen. Die Dächer müssen auf allen Gebäudeseiten mindestens 80 cm vorspringen. Bei den Verbindungsbaukörpern können die Dächer ohne Dachüberstand ausgeführt werden.

9. Gebäudehöhen

9.1 Die maximale Firsthöhe im Bestand liegt bei +983,44 m. Die maximale Firsthöhe für die Neubauten wird auf +984,74 m festgelegt.

10. Gebäudeform

10.1 Die Gebäudeform ist entsprechend der schematisierten Einzeichnungen im Bebauungsplan einzuhalten.

11. Grundstückseinfriedungen

11.1 Grundstückseinfriedungen sind nur im Einvernehmen mit dem Markt Berchtesgaden möglich.

12. Grundstücksbepflanzungen

12.1 Das Grundstück ist entsprechend dem Grünordnungsplan vom 06.10.1987 zu bepflanzen, dabei sind die im Plan eingezeichneten Standorte in etwa einzuhalten und die angegebene Artenliste – wie aus dem Grünordnungsplan ersichtlich – zu beachten.

C Hinweise durch Text

1. Wasserwirtschaft

1.1 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten werden versiegelt mit kontrollierter Entwässerung ausgeführt. Die Stellplätze an der Anliegerstraße Buchenhöhe (Fl.Nr. 1227/38) werden nicht versiegelt ausgeführt.

1.2 Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

1.3 Baumaßnahmen bewirken Veränderungen des Oberflächenabflusses, daher sind Konsequenzen im Einzelfall zu bedenken. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für die künftige Bebauung bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze zu keinen belastenden Nachteilen kommt. Auf Art. 63 BayWG wird hingewiesen.

D Hinweise durch Planzeichen

- 1.1 [Symbol] Gebäude Bestand innerhalb des Geltungsbereichs mit Firstlinie und Hausnummer
- 1.2 [Symbol] Gebäude Bestand außerhalb des Geltungsbereichs mit Firstlinie und Hausnummer
- 1.3 [Symbol] vorgeschlagene Form der Baukörper
- 1.4 1226/4 Flurstücksnummer
- 1.5 — Höhenlinie
- 1.6 [Symbol] Gebäude Abbruch
- 1.7 - - - Baugrenze unterirdischer Gebäudeteile
- 1.8 F Grundstücksfläche
- 1.9 +983,44 Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull
- 1.10 [Symbol] Einfahrtbereich Stellplätze (St), Anlieferung (An), Vorfahrt (Vo), Tiefgarage (TGa)

E Nachrichtliche Übernahmen

- 1.1 [Symbol] Umverlegung Leitungstrassen unterirdisch
- 1.2 [Symbol] Reinwasserkanal teilweise Neuverlegung im Bereich Tiefgarage
- 1.3 [Symbol] Elektroversorgung / Trafoanbindung neu unterirdisch
- 1.4 [Symbol] Wasserversorgung Bestand
- 1.5 [Symbol] Elektroversorgung Bestand
- 1.6 [Symbol] Telefonleitung Bestand

F Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.10.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 02.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 03.11.2010 bis 12.11.2010 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche 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. 2 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 § 4 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 09.09.2010 wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 18.11.2010 bis 23.12.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.09.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2010 bis 28.12.2010 öffentlich ausgelegt.
7. Der Markt Berchtesgaden hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.04.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.03.2011 als Satzung beschlossen.

Berchtesgaden, den 13.04.2011

Franz Rasp
Franz Rasp, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am 11.04.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Berchtesgaden, den 02.05.2011

Franz Rasp
Franz Rasp, 1. Bürgermeister



Markt Berchtesgaden
Landkreis Berchtesgadener Land



3. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet Buchenhöhe
betreffend die Flurnummern 1226/4 und 1227/3

Der Markt Berchtesgaden erlässt aufgrund der §§ 2-4, 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 und 13a BauGB als

SATZUNG.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs für die Flurnummern 1227/3 und 1226/4 den rechtskräftigen Bebauungsplans vom 10.12.1984 i.d.F. vom 24.09.1987.

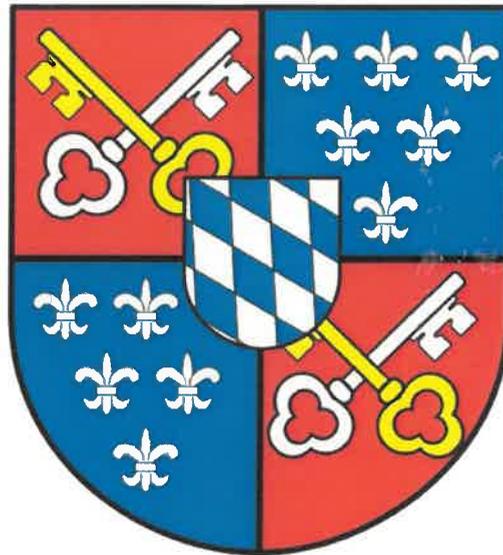
Kartengrundlage:

Ämtliche Katasterblätter 1:1000

A	23.03.2011	AW	A - 2.4 GH wird zu OK, A - 5.1 ist entfallen, A - 4 bis 6 Nummerierung wurde korrigiert
INDEX	DATUM	GEZ.	KORREKTUREN UND ERGÄNZUNGEN
Sommerberger GmbH		LANDSHUTER ALLEE 96 80537 MÜNCHEN	T: (089) 1925093-0 F: (089) 184606 SEKRETARIAT@SOMMERBERGER.DE
Geschäftsführer:		A. SOMMERBERGER	
GEZ:		AW	

Markt Berchtesgaden

Landkreis Berchtesgadener Land



3. Änderung des Bebauungsplans für das
Gebiet Buchenhöhe
betreffend die Flurnummern 1226/4 und 1227/3,
Gemarkung Salzberg

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB)

Markt Berchtesgaden, den 23.03.2011

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung.....	3
2. Projektbeschreibung – VdK Berghotel Buchenhöhe.....	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
4. Verfahren.....	7
5. Planungskonzept Bebauungsplanänderung.....	7
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3 Bauweise.....	8
5.4 Baugrenzen und Abstandsflächen.....	8
5.5 Eigentümerweg.....	8
6. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	9

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

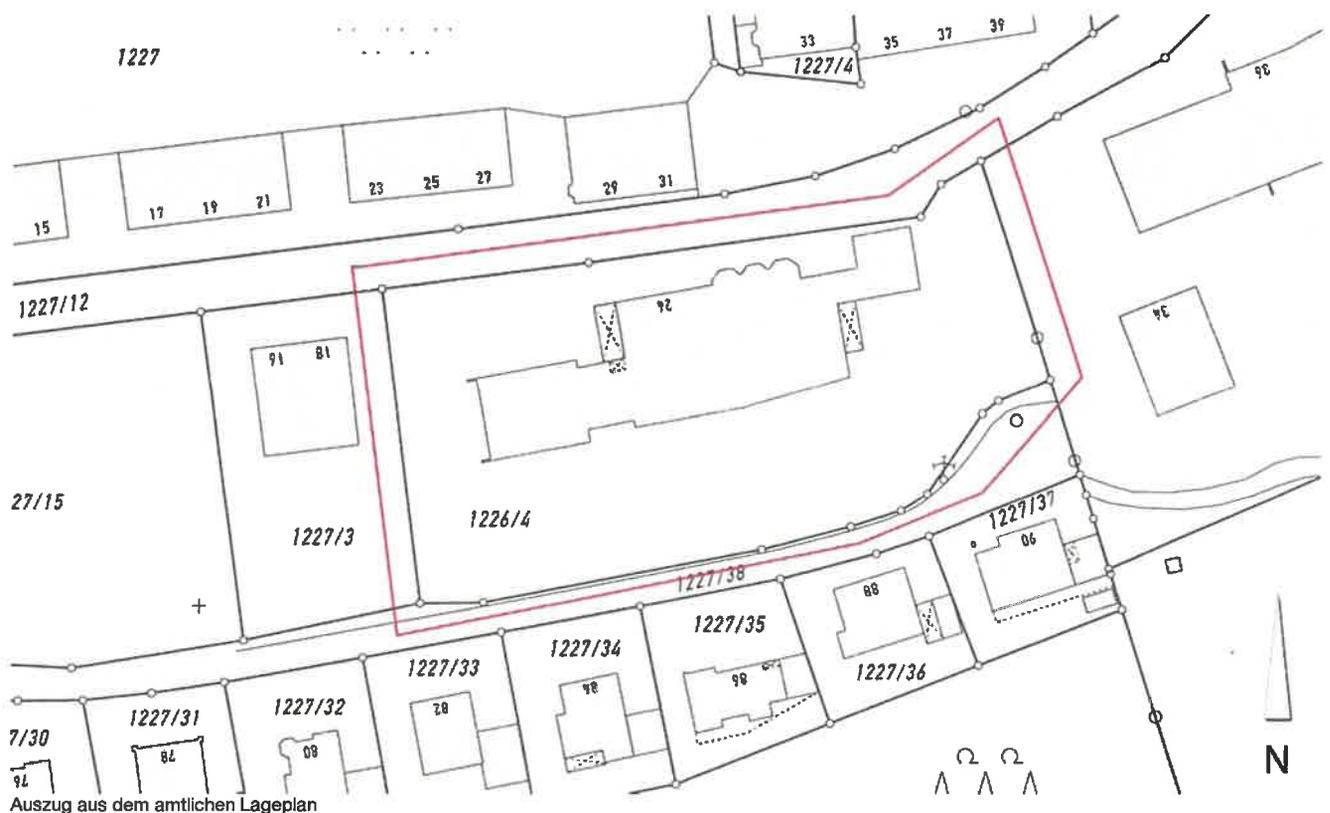
Die VdK Erholungswerk gGmbH im Sozialverband VdK Bayern e.V. betreibt auf der Fl.Nr. 1226/4 Buchenhöhe das Max-Peschel-Haus als primär verbandsinternes Tagungs- und Urlaubshotel. Das Haus ist stark in die Jahre gekommen und bedarf dringend einer Sanierung und Erweiterung um es kostendeckend weiter führen zu können.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 26.02.2008 hat die Gemeinde Berchtesgaden dazu einen Grundstücksteil der ehemaligen Fl.Nr. 1227/38 südlich und östlich des bestehenden Max-Peschel-Hauses an den Sozialverband VdK Bayern e.V. verkauft, der in der Fl.Nr. 1226/4 aufging.

Zwischenzeitlich gibt es auf dem Grundstück eine Entwurfsplanung für den Umbau und die Erweiterung des Hauses zum VdK Berghotel Buchenhöhe, wobei das Konzept vorsieht den Standort als barrierefreies und rollstuhlgerechtes Tagungs- und Seminarhotel sowie familienfreundliches Ferien- und Urlaubshotel verbandsintern und übergreifend weiter auszubauen.

Mit den Investitionen in das neue VdK Berghotel Buchenhöhe trägt der Sozialverband VdK Bayern e.V. zur Standortentwicklung, dem Erhalt, der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen auf der Buchenhöhe bei.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Innenentwicklung und die geordnete Festsetzung eines Planungsrahmens zur verträglichen Nachverdichtung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1226/4 im Sinne des § 1 Absatz 5 bis 7 BauGB.



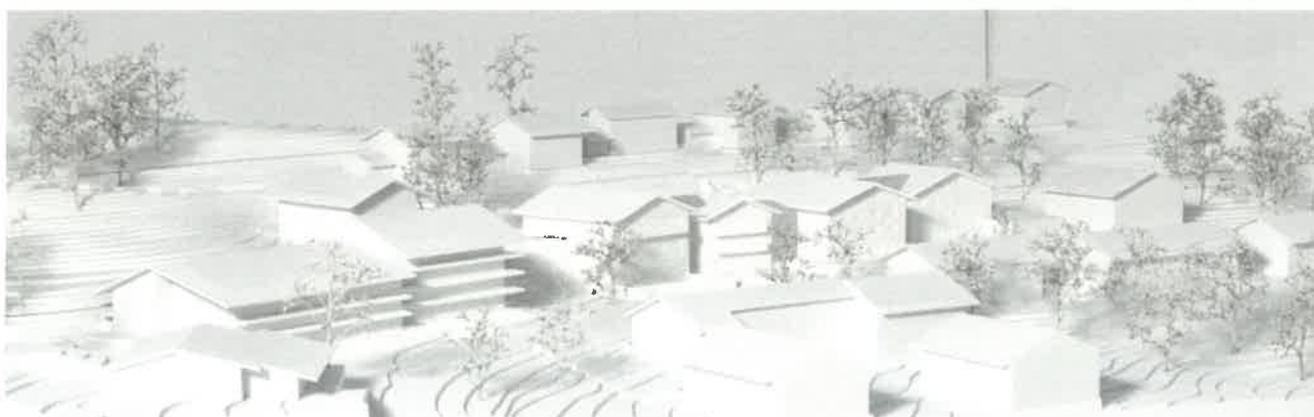
2. Projektbeschreibung



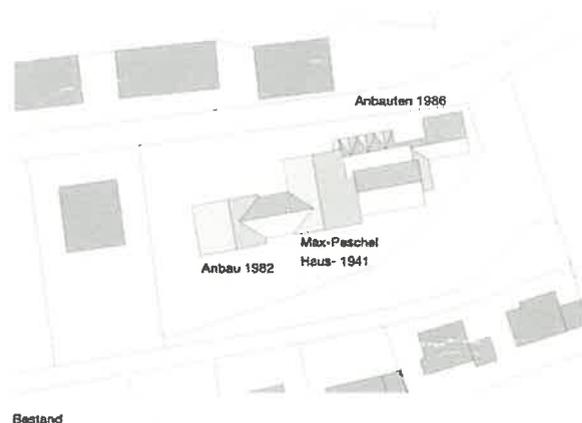
Luftbild Bestand

Das Grundstück liegt im zentralen Bereich des voll erschlossenen Ortsteils Buchenhöhe, Gemeinde Berchtesgaden. Es ist im Norden durch die ortsdurchführende Straße Buchenhöhe und im Süden durch die Anliegerstraße Buchenhöhe eingegrenzt. Das Verkehrsaufkommen ist auf beiden Strassen relativ gering. Der Höhenunterschied des Grundstücks zwischen der Strasse im Norden und der im Süden beträgt ca. 12 m. Das Gelände steigt Richtung Süden steil an.

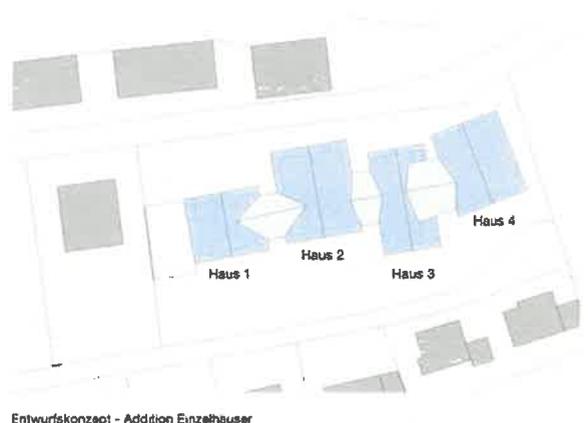
Das Entwurfskonzept für die Erweiterung und den Umbau des VdK Hauses sieht vor die ein- und zweigeschossigen Anbauten im Osten des Grundstücks abubrechen. Die verbleibende Hausgruppe (Haus 1 und 2) soll stattdessen um zwei weitere massive Baukörper (Haus 3 und 4) in analoger Gebäude- und Dachform ergänzt werden. Die funktional notwendigen Verbindungsbauten zwischen den massiven Baukörpern sind jeweils zu den Gebäudekanten zurückgesetzt und sollen sich in ihrer Materialität (z.B. Glasfassade mit vorgesetzter Lamellenstruktur) zu den hellen Putzfassaden der massiven Baukörper absetzen und somit die Hausgruppe gliedern. Durch diese Gliederung wird man dem Maßstab der umliegenden weitgehend aus Einzelhäusern bestehenden baulichen Struktur gerecht und fügt sich in den ländlichen Raum ein.



Modell Ansicht von Nordosten



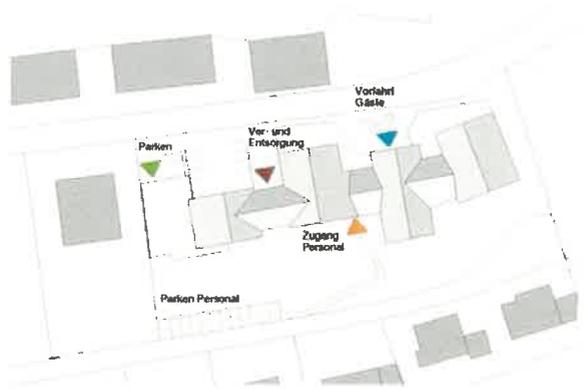
Bestand



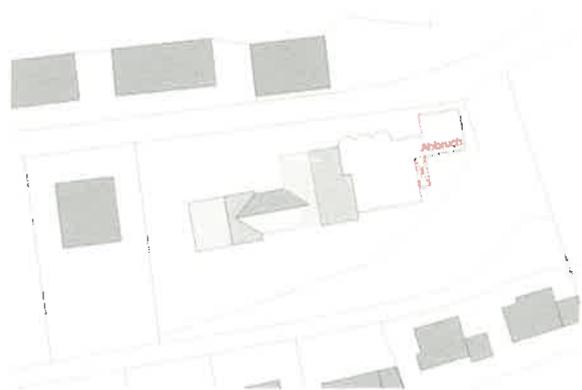
Entwurfskonzept - Addition Einzelhäuser



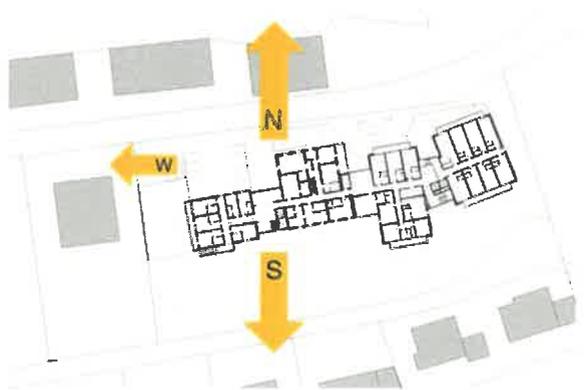
Grundstückszukauf



Erschließung und Versorgung



Abbruch



Orientierung und Ausrichtung

Die Erschließung des Hanggrundstücks ist ausschließlich von der Straße im Norden des Grundstücks möglich. An dieser Straße soll es eine neue Zufahrt zu einer Tiefgarage geben, die an der westlichen Grundstücksgrenze überdeckt in den Hang hinein gebaut werden soll und als Baukörper nicht in Erscheinung tritt. Die Fläche vor den beiden Bestandsgebäuden wird weiter als Parkplatz genutzt. Daran anschließend ist die Zufahrt für die Ver- und Entsorgung des Hotels vorgesehen. Weiter östlich, im Bereich des Neubaus, sind die neue Hotelvorfahrt für die Gäste und der Zugang des Hauses geplant. Um die Situation auf der Nordseite etwas zu entzerren sind zusätzlich noch Stellplätze für das Personal an der Anwohnerstraße im Süden vorgesehen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Gebiet Buchenhöhe gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan vom 10.12.1984 in der letzten Fassung vom 24.09.1987 sowie einen Grünordnungsplan vom Mai 1985 zuletzt geändert mit Datum vom 06.10.1987.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan

Auf dem zugekauften Grundstücksteil ist laut dieses rechtskräftigen Bebauungsplans eine öffentliche Straße eingetragen, die vor Ort als unbefestigter Weg vorliegt, der ausschließlich fußläufig genutzt wird. Dieser Weg verbindet die Straße im Norden mit der circa 12 m höher liegenden Anliegerstraße Buchenhöhe im Süden. Die Anwohner im Süden nutzen diesen Weg als direkte Verbindung um zur Kirche und zu dem kleinen Laden auf der Buchenhöhe zu gelangen. Die neue Planung sieht eine Überbauung des vorhandenen Weges vor.

Durch das Bebauungsplanänderungsverfahren soll dieser Punkt planungsrechtlich geklärt und die Öffentlichkeit hinsichtlich der Planung beteiligt werden. Als Kompensation des vorhandenen Weges sieht die Freiflächenplanung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1226/4 einen neuen Weg vor, der als Eigentümerweg in die Änderung des Bebauungsplans eingegangen ist.

4. Verfahren

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung im Bestand innerhalb eines bebauten Ortsteils handelt, kann die Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren entsprechend den Vorschriften zum vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die notwendigen weiteren Voraussetzungen dafür sind zudem durch folgende Punkte erfüllt.

- Die im geänderten Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche ist im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und beträgt entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m².
- Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Planung für das VdK Berghotel Buchenhöhe sieht 84 Betten und 45 Zimmer vor. Laut Anlage 1 UVPG wird ab einer Bettenzahl von 100 bis 300 Betten (80 bis 200 Gästezimmer) eine Abwägung in Form einer allgemeinen standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls (nach § 3c Satz 1) notwendig. Ab 300 Betten bzw. 200 Gästezimmer ist ein Vorhaben für einen Beherbergungsbetrieb UVP-pflichtig.

- Es bestehen ferner keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

5. Planungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ändert sich zum Bebauungsplan für das Gebiet Buchenhöhe vom 10.12.1984 i.d.F. vom 24.09.1987 nicht.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Angaben zur maximal zulässigen Grundfläche und zur maximal zulässigen Geschoßfläche festgeschrieben.

Für die Flurnummer 1227/3 gelten die Zahlen entsprechend der GRZ und GFZ aus dem Bebauungsplan für das Gebiet Buchenhöhe vom 10.12.1984 i.d.F. vom 24.09.1987.

Für die Flurnummer 1226/4 mit der von einer Wohnnutzung abweichenden Nutzung durch den Beherbergungsbetrieb wird eine maximal zulässige Grundfläche von 2.200 m² (GRZ 0,457) und eine maximal zulässige Geschoßfläche von 5.775 m² (GRZ 1,2) definiert. Die im Vergleich zu § 17 Abs. 1 BauNVO leicht erhöhte Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete resultiert aus der großen Ausdehnung des Erdgeschosses, die für einen gut funktionierenden Hotelbetrieb notwendig ist. Ein Viertel dieser Grundfläche tritt jedoch als bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche aufgrund der Hanglage und der Überdeckung durch die Freianlage im Süden als Baumasse gar nicht in Erscheinung. Die leichte Abweichung entspricht somit nach § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung und ist ohne Einschränkungen zu vertreten.

Um für beide Grundstücke eine der Nutzung entsprechende und angebrachte Anzahl von Stellplätzen in der Freifläche sowie als Garagenplätze zu ermöglichen wird festgelegt, dass die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO die jeweiligen Grundflächen Gebäude bis zu 60 % überschreiten darf. Die Fl.Nr. 1227/3 hat bisher keine Möglichkeit eines überdeckten Garagenstellplatzes.

Für den Hotelbetrieb sind vor allem aufgrund des langen Winters vor Ort, neben den bestehenden freien Stellplätzen auf dem Grundstück, zusätzliche Garagenplätze gefragt. Um das Ortsbild zu wahren, ist geplant wiederum die Hangsituation des Grundstückes zu nutzen und im Westen zur Flurnummer 1227/3 hin eine von Freiflächen überdeckte Tiefgarage zu realisieren.

Der Entwurf für den Umbau des VdK Berghotels Buchenhöhe erreicht voraussichtlich eine GFZ von 0,96, was deutlich unter der nach BauNVO zulässigen maximalen GFZ von 1,2 für allgemeine Wohngebiete liegt. Dies belegt die angemessene bauliche Dichte auch bei leicht erhöhter maximaler Grundfläche.

5.3 Bauweise

Für den Beherbergungsbetrieb auf der Flurnummer 1226/4 wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Baufeldes ist in Ost-Westrichtung eine maximale Ausdehnung der Bebauung von 88 m gegeben. Durch die Gliederung des Baukörpers in 4 Häuser, die als massive Baukörper mit Putzfassade und Satteldach an die Bebauung der Umgebung angelehnt sind, und Verbindungsbauten, die zu den Gebäudekanten der massiven Baukörper zurückspringen und sich in anderer Materialität absetzen, ist die Maßstäblichkeit und Einordnung in den ländlichen Raum und die Umgebung gegeben. Eine Addition der Häuser (2 massive Bestandsgebäude und die Ergänzung um 2 weitere massive Neubauten) zu einer Gebäudeform über 50 m innerhalb der Baugrenzen ist in dieser Ausführung für die Flurnummer 1226/4 vertretbar und zulässig.

5.4 Baugrenzen und Abstandsflächen

Durch die Baugrenzen sind zwei Bauräume definiert. Für den Hauptbauraum ist eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Firsthöhe in m über NN (FH = +984,74 m über NN) festgelegt. Zusätzlich gibt es einen weiteren Bauraum in dem bauliche Anlagen nur bis zu einer geringen Höhe (GH = +973,86 m über NN) zulässig sind. Dieser Nebenbauraum soll optional z.B. eine Überdachung der Vorfahrt oder eine notwendige bauliche Anlage zur Belichtung und dem Austritt aus dem Wellnessbereich im UG des östlichen Gebäudeteils ermöglichen.

Der Entwurf des VdK Berghotels Buchenhöhe und die Baugrenzen im Bebauungsplan wurden hinsichtlich der Abstandsflächen in Anlehnung an die Festsetzungen des § 6 Abstandsflächen, Abstände (BayBO) entwickelt. Bei dem östlichen Baukörper (Haus 4), der am nächsten zu den Grundstücksgrenzen errichtet wird, wird von dem 16 m Privileg vor zwei Außenwänden mit einer reduzierten Abstandsfläche von $T = H/2$ gegen schräg verlaufende Grundstücksgrenzen ausgegangen. Der stark ansteigende Hang im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze bindet einen großen Teil des Baukörpers ein, so dass der sichtbare Wandanteil zum Nachbarn gering ist.

5.5 Eigentümerweg

Durch die Aufnahme eines Weges in den Bebauungsplan der der Öffentlichkeit als Durchgang und zur fußläufigen Verbindung der beiden Straßen Buchenhöhe zur Verfügung steht, wird den öffentlichen Belangen hinsichtlich dieses Punktes Rechnung getragen (siehe auch 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation).

Der Weg ist im Bebauungsplan als Eigentümerweg dargestellt und erhält in der Form eine Widmung und somit eine öffentliche Eigenschaft. Auf Grund der Topografie mit circa 12 m Höhendifferenz zwischen den beiden Straßen ist die Ausbildung des Weges nur als Steig mit vielen Stufen möglich.

Die Straßenbaulast für den Weg obliegt als Eigentümer dem Sozialverband VdK Bayern e.V.. Unter gewissen Umständen z.B. bei massivem Schneefall oder Winterverhältnissen die eine Räumung nicht zulassen etc. ist es dem Eigentümer vorbehalten, den Weg vorübergehend zu sperren. Der Weg ist nicht zwingend notwendig, da alle Punkte von öffentlichem Interesse auf der Buchenhöhe (Bushaltestelle, Kirche, Laden und Lokal) primär und gesichert über die Straßen Buchenhöhe erreichbar sind.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Umbau und die Erweiterung des VdK Hauses bedingt die Umverlegung diverser Versorgungsleitungen.

Die Wasserversorgung verläuft aktuell in einem Versorgungsschacht auf dem Grundstück (Eingetragenes Versorgungsleitungsrecht zu Gunsten des Freistaates Bayern mit Bewilligungsbescheid vom 06.11.1967). Durch die geplante Tiefgarage und aufgrund notwendiger baulicher Veränderungen im Bereich der Anlieferung kann dieser Versorgungsschacht nicht mehr weiter genutzt werden. Es ist geplant die Wasserversorgungsleitung auf dem Grundstück abzufangen und diese dort bis zum neuen Hausanschlussraum im Osten des Grundstücks neu zu verlegen.

Ein Reinwasserkanal (Durchmesser 500 mm), der im Bereich der geplanten Tiefgarage verläuft, muss in einem Teilabschnitt mit verändertem Gefälle umverlegt werden.

Die Elektroversorgung des EON-Ortsnetzes wie auch die Telefonleitung verlaufen bisher ebenfalls in dem o.g. Versorgungsschacht. Für die Baumaßnahme muss der derzeitige Hausanschluss verlegt werden. Da sich die Hausanschlussleistung circa vervierfachen wird, ist vom Versorger geplant den neuen Hausanschluss direkt aus der Trafostation auf dem benachbarten Grundstück (Fl.Nr. 1227/13) neu zu verlegen.

Die neue Heizzentrale des Hauses soll über Erdgas gespeist werden. Dazu liegt dem Sozialverband VdK Bayern e.V. ein Angebot der Energienetze Bayern GmbH, zur Erweiterung der Ortsnetzleitung von der Klaushöhe aus, vor. Wegen der Nähe zum Asthmazentrum sind neue Heizungsanlagen und Heizungsanlagenkomponenten möglichst schadstoffarm auszuführen. Für die Energieversorgung des VdK Berghotels Buchenhöhe sind dementsprechend zwei neue Heizkessel mit Gasbrennwerttechnik geplant. Eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung von Solarenergie oder Umweltenergie durch eine Wärmepumpe ist an dem Standort Buchenhöhe nicht möglich.

Die diversen Leitungsumverlegungen wie auch die neuen Zufahrtsituationen an der nördlichen Straße bedingen Arbeiten im Bereich des angrenzenden Gehwegs und der Straße.

Dem im Grundbuch eingetragenen Schneeablagerungsrecht zu Gunsten des Marktes Berchtesgaden (Bewilligungsbescheid vom 09.05.2008 bzw. 08.10.2008) wird Rechnung getragen.

Die laufenden Kosten für die Pflege des öffentlichen Raumes auf Seite der Gemeinde verändern sich durch die Planung gegenüber dem derzeitigen Stand nicht.

Für die Aufstellung:

Sommersberger GmbH
Architekten und Ingenieure

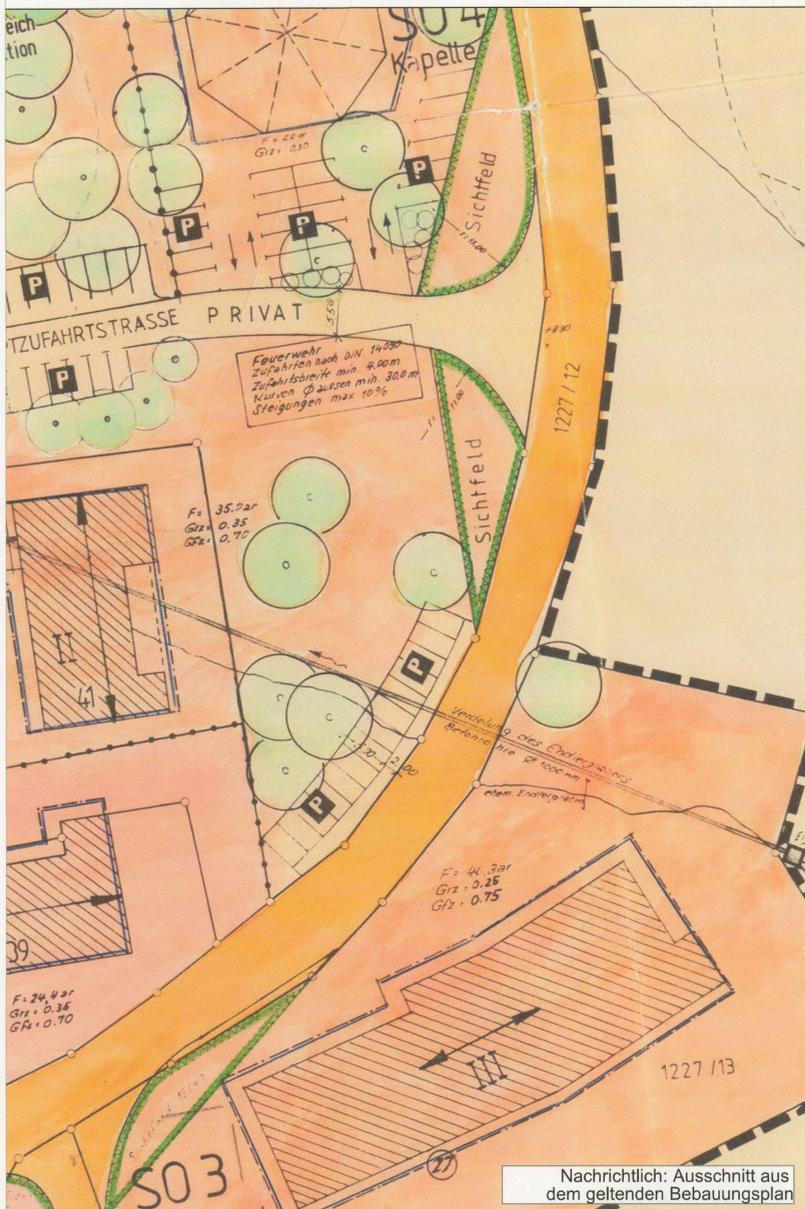
Landshuter Allee 96
80637 München
HRB 143114 München

T: (089) 18950890 F: (089) 184606
sekretariat@sommersberger.de
www.sommersberger.de

Geschäftsführer:
A. Sommersberger
U. Sommersberger

Markt Berchtesgaden, den 13.04.2011


.....
(1. Bürgermeister, Franz Rasp)



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. **Flächen für Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für Spielanlagen (4.2 PlanzV)

2. **Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB (15.13 PlanzV)

3. **Pflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)



anzupflanzende Bäume (13.2. PlanzV)
Artenliste nach Grünordnungsplan Buchenhöhe

B. Festsetzungen durch Text

1. **Abstandsflächen** (Art. 6 BayBO).

Die einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

C. Hinweise durch Planzeichen

1. Grundstücksgrenzen / Vermessungspunkte

2. Maßangabe in Metern

3. z.B. 1089/3
Flurnummern

4. Bestandsbäume

5. Hauptwasserleitung mit Oberflurhydrant

6. Verrohrter Endlerbach (Lage nicht bestätigt)

7. Freileitung mit Masten

8. Hochwassergefahrenfläche HQ 100

D. Verfahrensvermerke

- Der Bauausschuss des Marktes Berchtesgaden hat in der Sitzung vom 04.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.23 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.06.23 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.23 bis 02.08.23 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.06.23 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.23 bis 02.08.23 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Berchtesgaden hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.09.23 die 4. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 10.08.23 als Satzung beschlossen.

Berchtesgaden, den 13.09.23

Franz Rasp
(Franz Rasp, 1. Bürgermeister)



5. Ausgefertigt

Berchtesgaden, den 13.09.23

Franz Rasp
(Franz Rasp, 1. Bürgermeister)



6. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am 19.09.23 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in Rathaus des Marktes Berchtesgaden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Berchtesgaden, den 25.09.2023

Franz Rasp
(Franz Rasp, 1. Bürgermeister)



**4. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 14 "Buchenhöhe"**
Markt Berchtesgaden,
Landkreis Berchtesgadener Land
Im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

M 1:500

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 § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S.22), 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 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (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), folgende 4. Änderung des Bebauungsplans "Buchenhöhe" als Satzung.

Datum :

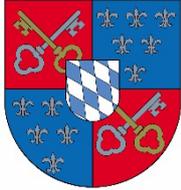
05.06.2023
angepasste Fassung 10.08.2023



Schulze + Dinter Architekten GmbH
Ludwig-Ganghofer-Straße 20 1/3
83471 Berchtesgaden
Fon: +49 (0) 86 52 - 97 66 68
Fax: +49 (0) 86 52 - 97 67 95
mail@sd-a.de www.sd-a.de



Markt Berchtesgaden
Landkreis Berchtesgadener Land



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Buchenhöhe“

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
mit den Angaben nach § 2a BauGB

Datum Entwurf: 05.06.2023
Datum angepasste Endfassung: 10.08.2023

Ausarbeitung



Schulze · Dinter Architekten GmbH
Ludwig-Ganghofer-Str. 20 1/3
83471 Berchtesgaden
Tel: 08652 976668
e-mail: mail@sd-a.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziel, Zweck und Auswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplans	3
2.	Verfahrensablauf / Verfahrenswahl	7
3.	Flächennutzungsplan, Regionalplan 18, Landesplanung.....	8
3.1.	Flächennutzungsplan.....	8
3.2.	Regionalplan (RP 18)	8
3.3.	Landesplanung	8
4.	Ortsplanerische Gesichtspunkte.....	9
5.	Erschließung des Gebietes.....	9
5.1.	Verkehrsanbindung.....	9
5.2.	Infrastruktur	9
6.	Festsetzungen	10
6.1.	Art der baulichen Nutzung	10
6.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3.	Fläche für Spielanlagen	10
6.4.	Bauweise, Stellung, Höhenlage und Heizung der baulichen Anlage	10
6.5.	Sichtfelder und Flächen für Stellplätze	12
6.6.	Nebenanlagen	12
6.7.	Verkehrsfläche	12
6.8.	Pflanzzwang	12
6.9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6.10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.....	13
6.11.	Abstandsflächen	13
6.12.	Immissionsschutz	13
7.	Hinweise	14
7.1.	Verlauf des verrohrten Endlerbaches	14
7.2.	Hauptabwasserleitung und Hydrant	14
8.	Grundlagen	15

1. Ziel, Zweck und Auswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplans

Das Gebiet Buchenhöhe ist eine abgeschlossene und in sich geschlossene Bebauung umgeben von Wald- und Landwirtschaftsflächen.

Das Asthmazentrum Buchenhöhe ist ein Rehabilitationszentrum für chronisch kranke Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene. Neben den Therapieeinrichtungen befinden sich auch die Wohnungen der Betreuten auf dem Areal.

Für die Betreuten wie auch für die jungen Bewohner der dort befindlichen weiteren Wohngebiete soll nun ein öffentlich zugänglicher Spielplatz gebaut werden. Derzeit befinden sich auf dem gesamten Areal keine adäquaten Spielplätze.

Für den Spielplatz gibt es eine Vorplanung, die einerseits einen Spielbereich mit diversen fest verbauten Spielgeräten, andererseits einen Outdoor-Workoutbereich mit allerlei Fitnessgeräten vorsieht. Beide Bereiche sollen durch eine Hecke räumlich getrennt werden.



Für das Gebiet Buchenhöhe ist 1984 ein qualifizierter Bebauungsplan erstellt und nach einer Änderung in der Fassung von 24.09.1987 als Satzung erlassen worden.

Der Bebauungsplan wurde seitdem zwei Mal in Teilbereichen überarbeitet.

2. Änderung im Teilgebiet Sondergebiet 1 „Asthmazentrum“,
Bekanntmachung am 18.01.2000

3. Änderung im Teilgebiet allgemeines Wohngebiet,
Bekanntmachung am 19.05.2011



Der Bereich in dem der öffentliche Spielplatz entstehen soll liegt im Sondergebiet SO1 Asthmazentrum. Außer des Pflanzzwangs von sechs Bäumen werden durch Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen für den Bereich getroffen.

Ein öffentlicher Spielplatz, der mit fest verbauten Spielgeräten ausgestattet wird, ist eine bauliche Anlage.

Bauliche Anlagen dürfen nach Punkt 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen errichtet werden. Außerhalb der Baugrenzen sind nach Punkt 7 der textlichen Festsetzungen Garagen auf den mit Planzeichen für Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nach Punkt 8 der textlichen Festsetzungen nur noch Mülltonnenschränke, Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, nicht überdachte Freischwimmb Becken und Pergolen zulässig.

Kinderspielplätze sind nach Punkt 13 der textlichen Festsetzungen entsprechend der mit K gekennzeichneten Stellen im Bebauungsplan zulässig und anzulegen.

Nach den oben genannten Punkten ist ein öffentlicher Spielplatz in dem vorgesehenen Bereich nicht zulässig.

Die 4. Änderung soll den Bebauungsplan dahingehend ändern, dass die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes in diesem Bereich zulässig wird.

Um die richtigen Festsetzungen treffen zu können ist eine rechtliche Einordnung des geplanten Spielplatzes notwendig.

Nach § 9 Abs. 1 BauGB kann ein Spielplatz auf Grundlagen folgender Regelungen festgesetzt werden:

- Nr. 4 (Flächen für Nebenanlagen)
- Nr. 5 (Flächen für Sport- und Spielanlagen)
- Nr. 15 (öffentliche und private Grünflächen wie Spielplätze)
- Nr. 22 (Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze)

Spielplatz als Nebenanlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Beurteilung des Spielplatzes als Nebenanlage nach Nr. 4 fordert, dass es sich um eine selbstständige bauliche Anlage handelt, die zu einer Hauptnutzung gehört. Der Spielplatz müsste als Nebenanlage aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sein. (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 9 Rn. 35)

Der öffentliche Spielplatz ist jedoch nicht erforderlich um die Grundstücke und die darauf befindlichen Gebäude nutzen zu können. Insofern trifft die Regelungsintention nach Nr. 4 nicht zu.

Fläche für Spielanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Nr. 5 ermöglicht es selbstständige Sport- und Spielanlagen einschließlich dazugehöriger sonstiger baulicher Anlagen festzusetzen. Dabei können Spielplätze auch privatwirtschaftlichen Zwecke dienen. (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 9 Rn. 43)

Der geplante Spielplatz ist eine selbstständige und öffentliche Spielanlage, für die eine Einordnung nach Nr. 5 zutrifft.

Eine eventuell notwendige Einfriedung ist eine, dem Spielplatz zugehörige bauliche Anlage, die in der nach Nr. 5 festgelegten Fläche für Spielanlagen zulässig ist.

Spielplatz als öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Nr. 15 ermöglicht es, in einem Bebauungsplan Grünflächen mit der Zweckbestimmung als Spielplatz festzusetzen. Die Regelung der Nr. 15 stellt die Grünfläche in den Vordergrund. (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 9 Rn. 82, 86)

Vorliegend steht die Errichtung des Spielplatzes im Vordergrund und nicht der Beibehaltung der bereits vorhandenen Grünfläche. Die Anwendung der Nr. 15 erscheint somit nicht zutreffend.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Nach Nr. 22 können Gemeinschaftsanlagen zugelassen werden, die jedoch privater Natur sind. (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 9 Rn. 122)

Die Öffentlichkeit der Anlage spricht gegen die Einordnung nach Nr. 22.

Bei der geplanten Anlage handelt es sich um eine, in zwei Bereiche aufgeteilte, kombinierte Spielanlage. Ein Bereich wird als Spielplatz für Kinder, ein zweiter Bereich als Workoutbereich für Jugendliche mit den entsprechenden Gerätschaften ausgestattet.

Im Vordergrund steht die Spiel-, nicht die Grünanlage, weshalb die Fläche als Spielanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB beurteilt wird.

Auswirkungen der 4. Änderung:

- Durch die Errichtung des öffentlichen Spielplatzes bleibt der Gebietscharakter des Sondergebiets 1 „Asthmazentrum“ außerhalb des geänderten Bereiches unverändert bestehen.
- Der öffentliche Spielplatz wird für die überwiegend kindlichen und jugendlichen Nutzer des Asthmazentrums sowie für die Familien der angrenzenden WA-Gebiete errichtet. Er fördert damit die Qualität der Wohngebiete und stärkt die Attraktivität des Asthmazentrums.

2. Verfahrensablauf / Verfahrenswahl

In der Sitzung des Bauausschusses vom 04.04.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Buchenhöhe“ beschlossen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die erweiterte, im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter dem in § 13a Abs.1 S.2 Nr.1 BauGB aufgeführten Schwellenwert von 20.000 qm.

Die durch den Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit wird das Verfahren nach § 13a Abs.1 S. 4 nicht ausgeschlossen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

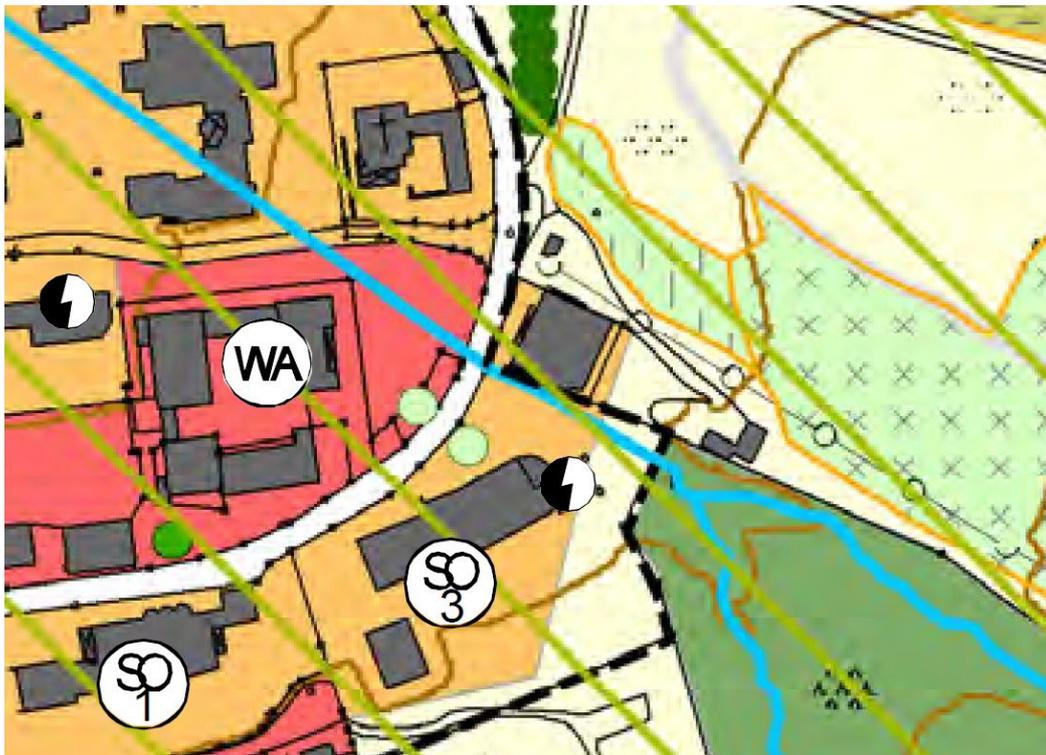
Damit wird für die 4. Änderung das Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt.

3. Flächennutzungsplan, Regionalplan 18, Landesplanung

3.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Marktes Berchtesgaden wurde am 14.03.2017 wirksam. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

Allerdings ist wohl bei der Übernahme des Bebauungsplans in den Flächennutzungsplan ein redaktioneller Fehler passiert, da die Abgrenzung des SO1 und des WA-Gebietes nicht übereinstimmt. Diese Unstimmigkeit dürfte jedoch schon allein aufgrund der zeitlichen Abfolge keine Auswirkungen auf das Entwicklungsgebot haben.



3.2. Regionalplan (RP 18)

Die Ziele der Regionalplanung werden durch die 4. Änderung nicht negativ beeinflusst.

Berchtesgaden ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 als Mittelzentrum eingestuft.

3.3. Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm wird durch die 4. Änderung nicht negativ beeinflusst.

4. Ortsplanerische Gesichtspunkte

Die Gebäude des Asthmazentrums sowie die weiteren Wohngebäude bilden einen in sich geschlossenes Siedlungsgebiet. Die beiden Zufahrtsstraßen dorthin verlaufen durch Waldgebiete und freie Landschaft.

Ortsplanerische Gesichtspunkte werden durch die Spielgeräte und die Bepflanzung des öffentlichen Spielplatzes nicht beeinflusst.

5. Erschließung des Gebietes

5.1. Verkehrsanbindung

Die bestehende Verkehrsanbindung des Siedlungsgebietes über Gemeindestraßen wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

5.2. Infrastruktur

Die bestehende Infrastruktur im Bereich des Bebauungsplans wird durch die 4. Änderung nicht verändert.

Dies trifft zu auf:

- Trink- und Brauchwasserversorgung durch das marktische Leitungsnetz.
- Abwasserentsorgung über marktisches Kanalsystem.
- Stromversorgung durch das Netz der Bayernwerk Netz GmbH.
- Müllabfuhr durch die kommunale Abfallwirtschaft.
- Netz für Telekommunikation.
- Löschwasserversorgung über die nächstgelegenen Ober- und Unterflurhydranten.

Im räumlichen Bereich der 4. Änderung verläuft eine Freileitung und zwei Holzmasten für Telekommunikationsleitungen. Diese müssen im Rahmen der Errichtung des Spielplatzes verlegt werden. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 sind nur eine unterirdische Leitungsverlegung zulässig.

Es wird ein textlicher Hinweis auf die Freileitung aufgenommen.

Die im Bereich des Spielplatzes verlaufende Hauptwasserleitung wird als Hinweis in die Plandarstellung übernommen.

Das Oberflächenwasser wird nach wie vor auf dem Gelände des Spielplatzes versickert.

Nahe an der Fläche für den Spielplatz liegt ein Oberflurhydrant. Dieser wird jedoch weder von der 4. Änderung des Bebauungsplans noch von der Errichtung der Spielanlage tangiert.

Es wird ein Hinweis auf den Oberflurhydranten in die Plandarstellung aufgenommen.

6. Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Der bestehende Bebauungsplan legt für die betreffende Fläche des Spielplatzes die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet SO1 „Asthmazentrum gem. § 11 BauNVO fest.

Durch die Festsetzung als Fläche für Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird eine Bodennutzung festgelegt, die eine gleichzeitige Festsetzung als Sondergebiet ausschließt.

Um eine Doppelbelegung der Fläche zu vermeiden wird in diesem Bereich kein Sondergebiet mehr festgesetzt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Punkt A.2. für das SO1 festgesetzt durch:

- Festsetzung der zulässigen Grundfläche der Hauptbaukörper
- Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen
- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl
- Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl

Nachdem aus den unter 6.1 beschriebenen Gründen kein Sondergebiet mehr festgesetzt wird entfällt auch eine Regelung für das Maß der baulichen Nutzung. Ein Maß der baulichen Nutzung wird für den 4. Änderungsbereich nicht mehr festgesetzt.

6.3. Fläche für Spielanlagen

Die, aus dem Bereich des Sondergebiets herausgenommene Fläche wird stattdessen als Fläche für Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt und dementsprechend mit dem Zeichen Nr. 4.2 PlanZV (Flächen für Sport- und Spielanlagen) und dem konkretisierenden Zeichen für Spielanlagen gekennzeichnet. Damit können alle baulichen Anlagen, die der Nutzung als Spielplatz dienen errichtet werden. Darunter zählen insbesondere die Spiel- und Fitnessgeräte aber auch z.B. eine, den Spielplatz begrenzende Zaunanlage.

6.4. Bauweise, Stellung, Höhenlage und Heizung der baulichen Anlage

Die Festsetzungen der Punkte A.3. (Bauweise), A.4. (Stellung), A.5. (Höhenlage) sowie A.9. (Heizung) beziehen sich auf Gebäude und haben für die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes keine Relevanz.

Dementsprechend werden für diese Punkte keine Festsetzungen im Änderungsbereich festgelegt.

6.5. Sichtfelder und Flächen für Stellplätze

Die Festsetzung des Punktes A.6. (Sichtfelder) wird durch die Änderung nicht berührt und bleibt uneingeschränkt gültig.

Die unter Punkt A.7. (Flächen für Stellplätze und Garagen) getroffenen Festsetzungen spielen für den öffentlichen Spielplatz keine Rolle.

In der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30. November 1993 ist in der Anlage ein öffentlicher Spielplatz nicht aufgeführt. Auch löst die Errichtung des Spielplatzes keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus aufgrund der vor Ort lebenden und meist jungen Nutzer ohne Führerschein.

6.6. Nebenanlagen

Die Festsetzungen des Punktes A.8. (Nebenanlagen) werden durch die Änderung nicht berührt und bleibt uneingeschränkt gültig.

Für den Bereich der Änderung hat die Regelung keine Relevanz und wird deshalb nicht festgesetzt.

6.7. Verkehrsfläche

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen sind durch die 4. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert erhalten.

6.8. Pflanzzwang

Der Bebauungsplan sieht einen Pflanzzwang für Bäume an der im Plan gekennzeichneten Stelle vor. Es wird auf die Artenliste nach Grünordnungsplan Buchenhöhe verwiesen.

Im Bereich des geplanten Spielplatzes sind demnach sechs zu pflanzende Bäume vorgesehen. Derzeit stehen davon ein zentraler Nadelbaum (Fichte) und zwei Laubbäume (ein Obstbaum und eine Weide).

Die sechs ursprünglich als zu pflanzen festgesetzten Bäume werden in der 4. Änderung übernommen jedoch neu, entlang der Straße angeordnet. Damit wird der Spielbereich von der Straße und den Stellplätzen optisch stärker getrennt.

Die Lage der Bestandsbäume wird als Hinweis in die Plandarstellung aufgenommen. Es wird jedoch empfohlen die hohe Fichte aufgrund der Gefährdung von Spielplatz und angrenzenden Gebäuden durch Wind- und Baumwurf (25 m) sowie Eis und Schneebruch (10 m) zu entfernen.

6.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans haben für das Gebiet der 4. Änderung keine Relevanz und werden deshalb nicht übernommen.

6.10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans wird durch die Änderung nicht verändert.

Der geänderte Teilbereich liegt innerhalb der Flurnummer 1227/17.

Der von der Änderung betroffene Grundstücksteil hat eine Fläche von 1.115 qm.

6.11. Abstandsflächen

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu den Abstandsflächen.

Zur Klarstellung wird für den Änderungsbereich in den textlichen Festsetzungen, ein dynamischer Verweis auf das Abstandsflächenrecht des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung aufgenommen.

6.12. Immissionsschutz

Die Spielanlage löst mehr Immissionen aus, als die bisher vorhandene Grünfläche. Bei der Beurteilung der Lärmimmissionen der Spielanlage wird unterschieden nach dem Kinderspielplatz einerseits und dem Workoutbereich für Jugendliche andererseits.

Gemäß § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung und somit als sozialadäquat hinzunehmen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Kinderspielplätze werden für Kinder bis 12 Jahre errichtet.

Der Workoutbereich für Jugendliche muss nach dem Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) beurteilt werden. Danach dürfen Jugendspieleinrichtungen nach Art. 3 Abs. 3 KJG zwischen 22:00 Uhr und 07:00 Uhr nicht betrieben werden.

Folgende unmittelbar angrenzende Bebauung liegt räumlich an der Spielanlage:

- Hausnummer 40: Gaststätte Holzkäfer, östlich auf der anderen Seite der Gemeindestraße, Abstand zur Gebietsgrenze: ca. 21m
- Hausnummer 36: Appartementhaus, südlich auf der anderen Seite der Gemeindestraße, Abstand zur Gebietsgrenze: ca. 26m
- Hausnummer 39: Wohngebäude, südöstlich, Abstand zur Gebietsgrenze: ca. 18m
- Hausnummer 41: Funktionsgebäude Asthmazentrum, nordöstlich, Abstand zur Gebietsgrenze: ca. 8m
- Hausnummer 44: Kirchenzentrum, nördlich, Abstand zur Gebietsgrenze: ca. 23m

7. Hinweise

7.1. Verlauf des verrohrten Endlerbaches

Die Plandarstellung des bestehenden Bebauungsplans erhält bereits einen Hinweis auf die Lage des im Boden verrohrten Endlerbaches in Betonrohren mit einem Durchmesser von 1000mm. Auf die Tiefenlage der Verrohrung gibt es keine Hinweise.

Dieser Hinweis wird in die Plandarstellung übernommen.

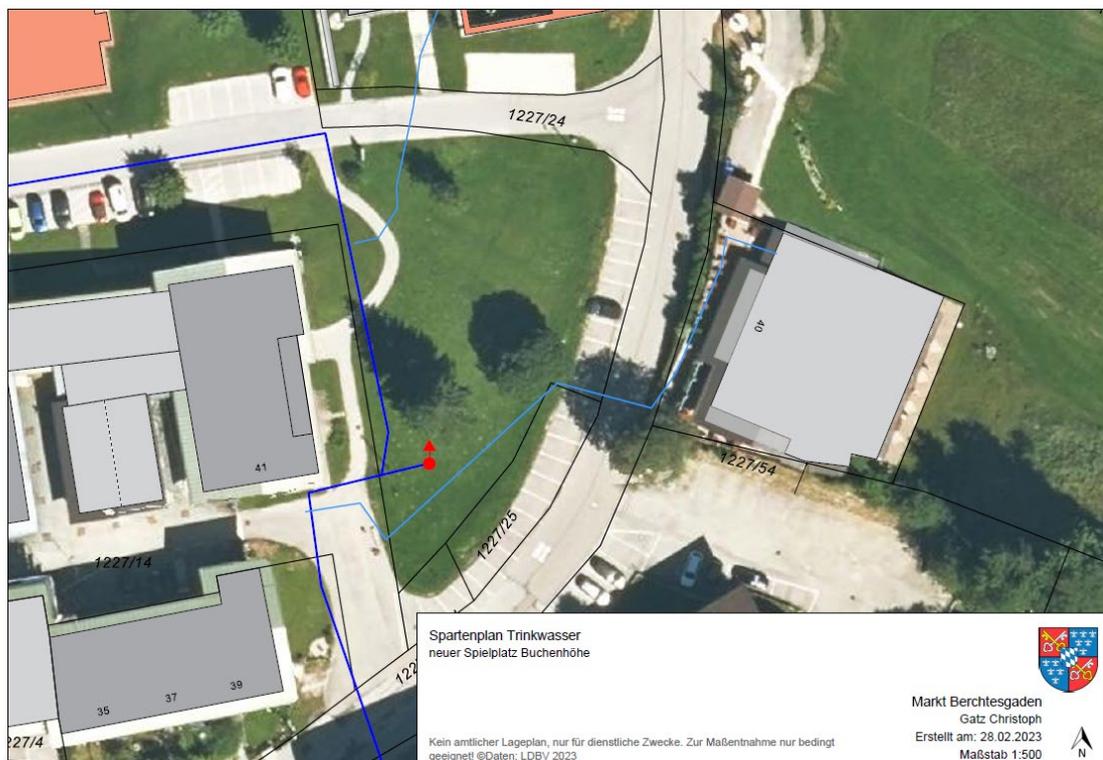
7.2. Hauptabwasserleitung und Hydrant

Laut Spartenplan Trinkwasser liegt im Bereich des zukünftigen Spielplatzes die Hauptwasserleitung sowie eine Hausanschlussleitung. Die Hauptwasserleitung speist einen Oberflurhydranten. Die dargestellte Lage des Hydranten entspricht nicht der tatsächlich vorgefundenen Lage des Hydranten.

In der Plandarstellung des Bebauungsplans von 1984 sind weder diese Trinkwasserleitungen noch der Hydrant dargestellt.

Die unterirdischen Versorgungsleitungen sowie der Hydrant bleiben durch die 4. Änderung unverändert enthalten. Bei einer Einfriedung ist darauf zu achten, dass der Hydrant frei zugänglich bleibt.

Die Hauptwasserleitung sowie der Hydrant werden als Hinweise durch Planzeichen aufgenommen.



8. Grundlagen

- 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)
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S.22)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (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)