

München, 03.02.2020

Markt Berchtesgaden



Teil B: Festsetzungen durch Text

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan – Nr. 26 “Campingplatz Allweg-
lehen“
vom 3.02.2020**

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

TEIL B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus:

Teil A: Planzeichnung vom 3.02.2020 im Maßstab 1:500 mit Legende

Teil B: Festsetzung durch Text vom 3.02.2020

Beigefügt ist:

Teil C: Begründung mit integriertem Umweltbericht vom 3.02.2020

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- (1) Festgesetzt wird ein Sondergebiet Campingplatzgebiet (SO) gemäß § 10 BauNVO Abs. 5 und ein Wochenendhaus gemäß § 10 BauNVO Abs. 3.

Das Sondergebiet Campingplatz dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Standplätzen auf Campingplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, den Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets, für sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören sowie Anlagen für die Verwaltung und Unterkünfte für Mitarbeiter und Betriebsinhaber.

Zulässig ist in den festgesetzten Aufstellflächen, das Aufstellen von:

- mobile Freizeitunterkünfte wie Zelte, Wohnmobile, Wohnwagen (Caravans), Mobilheime
- PKW-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Folgende Nutzungen sind bei den nachstehenden Haustypen zulässig:

Haustyp 1 EG Gastronomienutzung, Mitarbeiterwohnen

Haustyp 2 Sanitärgebäude

Haustyp 3 Sanitärgebäude

Haustyp 4 Betriebsleiterwohnen

Haustyp 5 Verwaltung

Haustyp 6 Wochenendhaus

- (2) Allgemeines Wohnen ist unzulässig.
- (3) Die zulässige festgesetzte Grundfläche setzt sich aus der GR1 und der GR2 zusammen. Mit der Grundfläche GR1 wird innerhalb der Baugrenzen das Höchstmaß der Bebauung durch den Hauptbaukörper festgesetzt. Zusätzlich ist eine Überbauung durch Balkone und Vordächern gem. GR2 als Höchstmaß innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone oder Vordächer ist unzulässig.
- (4) Die planzeichnerisch festgesetzten Werte für die Anzahl der Vollgeschosse, sowie die Wandhöhen gelten als Höchstgrenzen.
- (5) Im Baugebiet sind folgende Haustypen festgesetzt:

Haustyp 1

GR1: max. 300 m², maximalzulässige Grundfläche

GR2: max. 20 m², maximalzulässige Grundfläche für Balkone und Vordächer

Vollgeschosse II, WH 9,0

Dachform Satteldach

Dachneigung: 18-24°

Haustyp 2GR1: max. 625 m², maximalzulässige GrundflächeGR2: max. 275 m², maximalzulässige Grundfläche für Balkone und Vordächer

Vollgeschoss I, WH 4,0

Dachform: Flachdach

Haustyp 3GR1: max. 170 m², maximalzulässige GrundflächeGR2: max. 0 m², maximalzulässige Grundfläche für Balkone und Vordächer

Vollgeschoss I, WH 3,0m

Dachform Satteldach

Dachneigung: 18-24°

Haustyp 4GR1: max. 195 m², maximalzulässige GrundflächeGR2: max. 0 m², maximalzulässige Grundfläche für Balkone und Vordächer

Vollgeschoss II, WH 7,0

Dachform: Flachdach

Haustyp 5GR1: max. 85 m², maximalzulässige GrundflächeGR2: max. 0 m², maximalzulässige Grundfläche für Balkone und Vordächer

Vollgeschoss I, WH 3,0m

Dachform Satteldach

Dachneigung: 18-24°

Haustyp 6GR1: max. 70 m², maximalzulässige GrundflächeGR2: max. 20 m², maximalzulässige Grundfläche für Balkone und Vordächer

Vollgeschoss I, WH 3,0m

Dachform Satteldach

Dachneigung: 18-24°

- (5) Die Wandhöhe, gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO, ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- (2) Im Baugebiet werden oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Abs. 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dargestellten Nebenanlagen ausgeschlossen. Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, sowie Entsorgung von Abwasser sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

§ 4 Abstandsflächenrecht

- (1) Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Art. 6 Abs. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

§ 5 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 3 m Höhendifferenz zum Bestandsgelände sind zur Einbindung der Stellflächen und der Erschließungswege, in das geneigte Gelände zulässig.

§ 6 Gestaltung von Dächern

- (1) Für die Gebäude zulässig sind geneigte Sattel entsprechend der Festsetzung der Planzeichnung und der Festsetzung durch Planzeichen. Die Haustypen 2 und 4 sind als begrüntes Flachdach auszubilden.

- (2) Als Dacheindeckung für die geneigten Dächer ist eine metallische Stehfalz- oder Dachziegeleindeckung zulässig (Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird hingewiesen). Flachdächer sind zu begrünen.
- (3) Es sind Dachüberstände geneigter Dächer an der Traufe mit mindestens 50 cm auszuführen.
- (4) Kollektorflächen von Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachflächen zu integrieren oder direkt auf die Dachhaut zu montieren. Aufständerungen sind nicht zulässig. Sonstige Bauteile von Solaranlagen sind im Gebäude unterzubringen.

§ 7 Gestaltung der Fassaden

- (1) Zulässige Fassadenmaterialien sind Holz und verputztes Mauerwerk, Sichtbeton und unverspiegeltes Glas.

§ 8 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Absturzsicherungen.

§ 9 Ver- und Entsorgung

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

§ 10 Verkehrsanlagen und Stellplätze

- (1) Die Stellplatzflächen für Zelte, Wohnwägen, Wohnmobile und Mobilheime sind als Schotterrasen auszubilden und zu begrünen.

§ 11 Hochwasserschutz

- (1) Zum Schutz vor Überschwemmungen ist das Gelände der Stellplatzterrassierung entlang des Allweggrabens an der Grenze des Sondernutzungsbereiches mittels Wall so zu überhöhen, dass die Oberkante des Walls 1m über der Oberkante des Allweggrabens liegt.

§ 12 Grünordnung

§ 12.1 Pflanzung von Bäumen

- (1) Baumpflanzungen
In der zeichnerischen Festsetzung dargestellte Bäume sind zu pflanzen. Der Standort ist im Umkreis von 10 m frei wählbar. Zulässig sind groß-, mittel- und kleinkronige Bäume gemäß zeichnerischer Festsetzung und den nachstehenden Pflanzlisten.

Mindestpflanzgrößen	
Großkronige Bäume	H 3xv STU 18-20
Mittelkronige Bäume:	H 3xv STU 18-20
Kleinkronige Bäume:	H 3xv STU 18-20
Obstbäume	H STU 8-10

- (2) Auswahlliste Bäume 1. und 2. Wuchsordnung:

Buche	Fagus sylvatica
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Silber-Weide	Salix alba
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata

Auswahlliste Bäume 3. Wuchsordnung:

Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Feld-Ahorn `Elsrijk`	Acer campestre `Elsrijk`
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Apfel	Obstbaum
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Zwetschge	Obstbaum

§ 12.2 Erhalt von Bäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Nach Ausfall der Bestandsbäume ist im Umfeld von 10 m ein Ersatzbaum der Baumlisten unter § 12.1 Abs. 2 in den Pflanzgrößen gem. §12.1 Abs. 1 zu pflanzen.

§ 12.3 Dachbegrünung

- (1) Flachdächer sind, sofern sie nicht zum Aufenthalt oder zur Energiegewinnung genutzt werden, extensiv zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind zur Solarenergiegewinnung genutzte Dachflächen.
- (2) Nachstehende Auswahlliste zur Ansaat von extensiven Dachbegrünungen:

Lat. Name	Dt. Name
Achillea millefolium	Schafgarbe
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Bromus erectus	Aufrechte Tresse
Bromus tectorum	Dachtresse
Cyanus segetum	Kornblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dianthus sylvestris	Steinnelke
Echium vulgare	Natternkopf
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Linaria vulgaris	Gewöhnliches Leinkraut
Prunella grandiflora	Große Brunelle
Salvia pratensis	Wiesensalbei
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria officinalis	Seifenkraut
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum rupestre	Tripmadam
Thymus vulgaris	Gewöhnlicher Thymian
Thymus repens	Kriechender Thymian
Verbascum phoeniceum	Violette Königskerze

§ 12.4 Stützwände und Stützmauern

- (1) Stützwände / Stützmauern angrenzend an Gebäude zur Einbindung in das geneigte Gelände sind bis zu einer Maximalhöhe von 2,00 m zulässig.

§ 12.5 Neuanlage extensiver Wiesenflächen

- (1) Die Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind als extensive Wiesenflächen zu bewirtschaften. Bei Neuansaat sind extensive Wiesenflächen aus autochthonem Saatgut mit einem Kräuteranteil von mind. 30% anzusäen.
- (2) Die Wiesenflächen sind 2x jährlich, nach dem 1.7. zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen und auf jedwede Düngung ist zu verzichten.

§ 12.6 Kompensationsmaßnahme:

(1) Vorgesehene Maßnahmen auf der auszuweisenden Ausgleichsfläche:

- Die Außengrenze der Ausgleichsfläche ist spätestens mit der Fertigstellung der Baumaßnahme gegen Beweidung während der Vegetationszeit abzuführen.
- Die Wiesenfläche ist für 5 Jahre 2x jährlich, nach dem 1.7. zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen und auf jedwede Düngung ist zu verzichten.
- Nach den 5 Jahren ist der gesamte Wiesenstreifen als extensive Wiese zu pflegen. Die Wiesenfläche ist einmal jährlich, nach dem 15. August, abzumähen, das Mähgut ist zu entfernen und auf jedwede Düngung ist zu verzichten. Die Fläche ist dauerhaft von einer Beweidung freizuhalten.

Nachfolgende Grafik zeigt die neu zu schaffende Ausgleichsfläche (mit grüner Schraffur)



Ausgleichsfläche Teilfläche aus FINr. 283, Gemarkung Salzberg

§ 12.7 Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit einem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der folgende Mindestinhalte aufweist: Geländehöhen – bestehend, geplant einschl. Umgriff / Erschließung / geplante Bepflanzung - Art, Lage, Größe / versiegelte Flächen / Abgrabungen u./o. Aufschüttungen / Integration der Versickerungsanlagen / Stellplätze / Nebenanlagen / Angaben zur Art der Dachbegrünung mit Aufbauregeldetails

§ 13 Inkrafttreten

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

TEIL C: HINWEISE DURCH TEXT

1. Umgang mit Niederschlagswasser

- (1) Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
- (2) Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWG-Blatt M153).
- (3) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. ein Gemeingebrauch (Art. 18 BayWG) bei Einleitung in oberirdische Gewässer (TREN OG) sind einzuhalten.
- (4) Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

2. Natur und Artenschutz

- (1) Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es nach § 39 BNatSchG verboten ist, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zu fallende Bäume sind rechtzeitig vorab fachgerecht auf Höhlen- und Spaltenquartiere (für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) zu untersuchen; im Falle des Vorkommens entsprechender Quartiere ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise mit ihr abzustimmen.

- (2) Abzubrechende Gebäude sind rechtzeitig vorab fachgerecht auf das Vorhandensein gebäude-brütender Vogelarten und Fledermäusen zu untersuchen; im Falle des Vorkommens entsprechender Quartiere ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise mit ihr abzustimmen.

Ausfertigung:

Satzungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am

Berchtesgaden, den

Franz Rasp, Erster Bürgermeister

Inkrafttreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt des LRA-BGL am

Berchtesgaden, den

Franz Rasp, Erster Bürgermeister