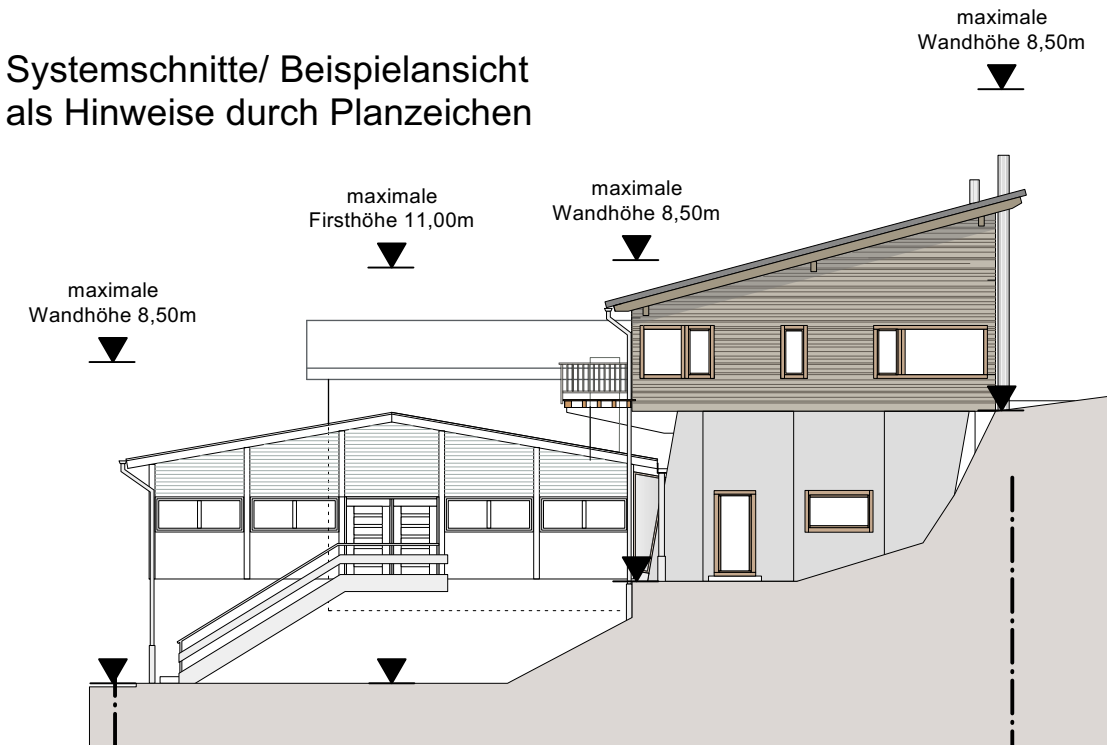
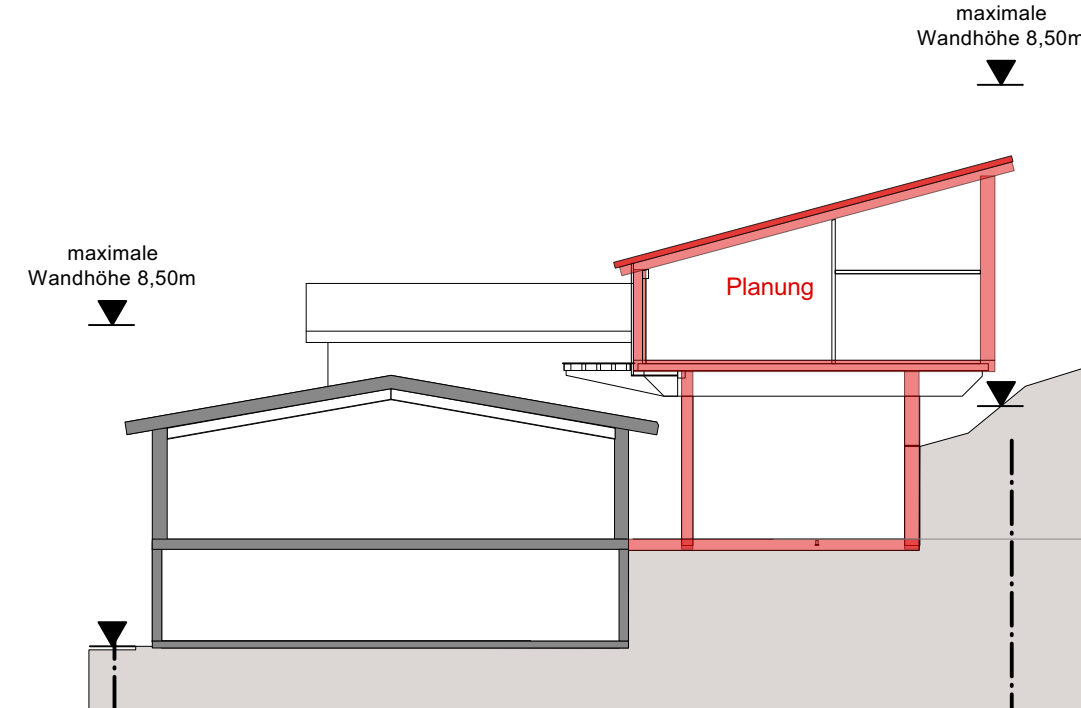


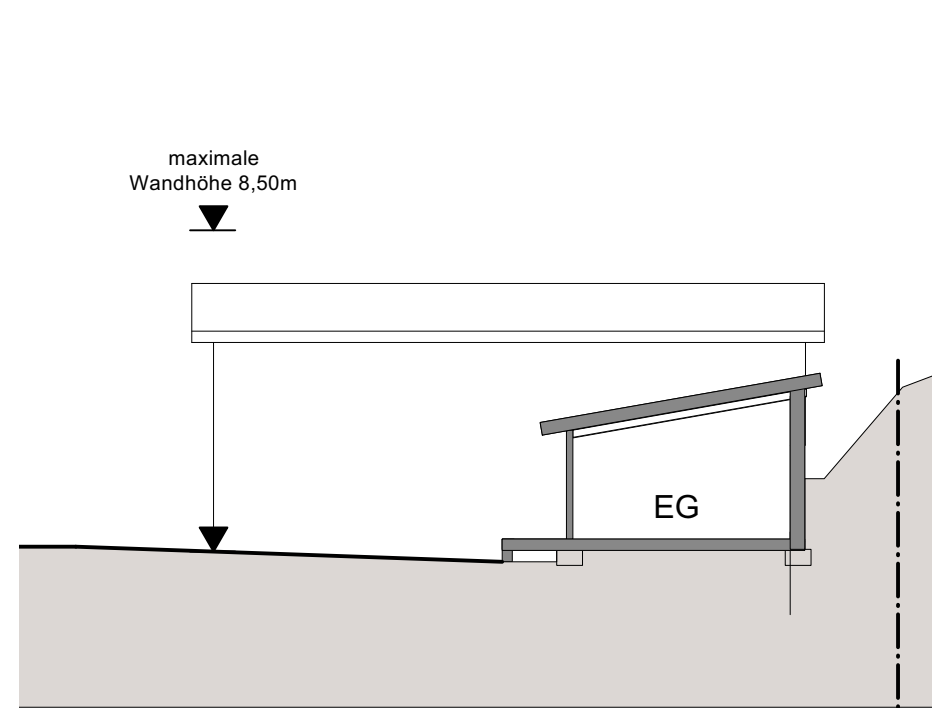
Systemschnitte/ Beispielschnitt als Hinweise durch Planzeichen



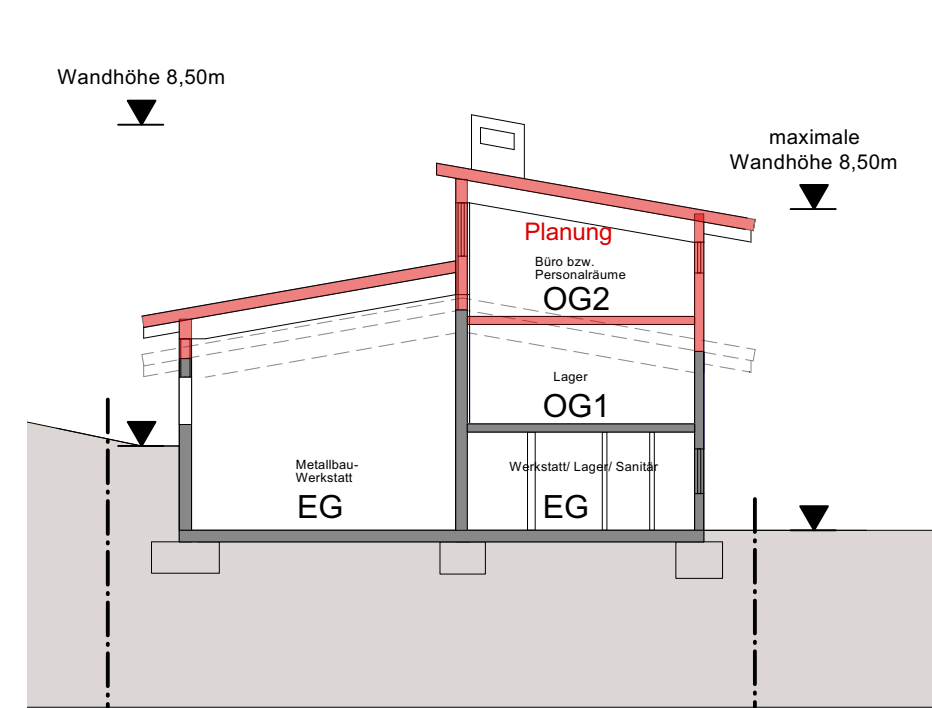
Beispielansicht Ost, Baufeld 2
M 1:200



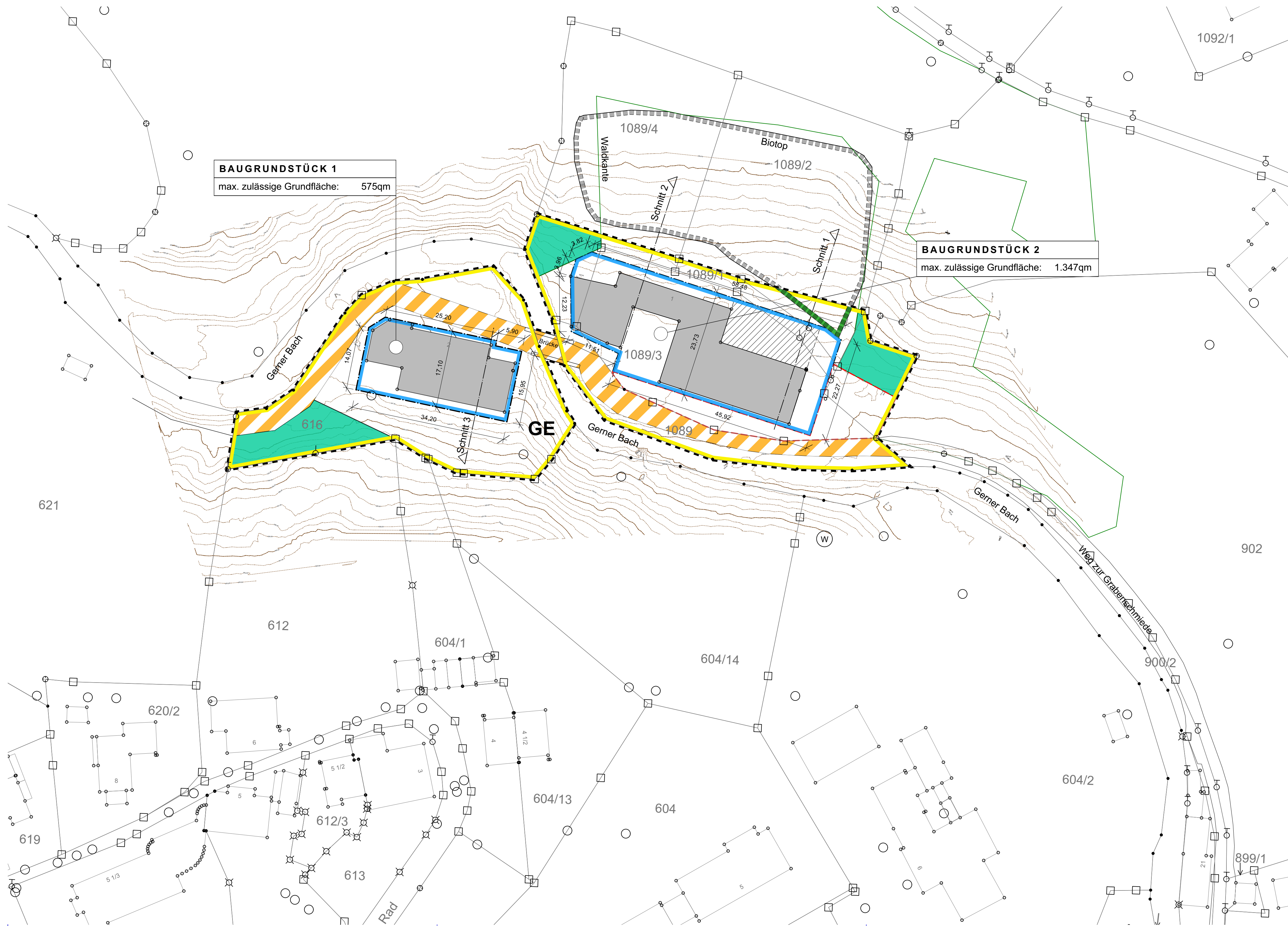
Systemschnitt 1
M 1:200



Systemschnitt 2
M 1:200



Systemschnitt 3
M 1:200



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (1.3.1 PlanzV17)
- 1.2 **z.B. 1.347qm** maximal zulässige Grundfläche §19 Abs. 2 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze (3.5 PlanzV17)

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

- Private Verkehrsfläche (6.3 PlanzV17) zur Erschließung und Gewässerrevision

4. Sonstige Planzeichen

- 4.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (15.3 PlanzV17)
- 4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB (15.13 PlanzV17)

B. Hinweise durch Planzeichen

- 1. vorhandene Gebäude
- 2. geplante Gebäude / Gebäudeteile (unverbindlich)
- 2. Grundstücksgrenzen / Vermessungspunkte
- 3. Maßangabe in Metern
- 4. Flurnummern
- 5. Höhenlinien im 1m Abstand
- 6. Nachrichtliche Übernahme: Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop mit Biotopnummer (13.3. PlanzV17)
- 7. Nachrichtliche Übernahme: Waldfläche nach Art.1 Abs.1 BayWaldG (12.2 PlanzV17)
- 8. Randsignatur der Baugrundstücke

C. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **Gewerbegebiet**
Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 1.2 **Betriebsinhaber- / Betriebsleiterwohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)**
Je Betrieb wird die Errichtung einer, dem Gewerbebetrieb zugeordneten und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordneten Wohnung für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt.

- 1.3 **Gebäudehöhe**
Für das Gewerbegebiet darf die maximale Wandhöhe 8,50m, die maximale Firsthöhe 11,00m betragen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 1.4 **Baugrundstücke**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen zwei Baugrundstücke. Die im Bauland liegende Fläche des Baugrundstück 1 wird mit 1.822 qm, die des Baugrundstück 2 mit 2.591 qm festgesetzt.

- 2. **Abstandsflächen (Art. 6 BayBO).**
Die Regelungen für Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind anzuwenden. Insbesondere beträgt die Tiefe der Abstandsfläche im Gewerbegebiet 0,20H.

- 3. **Flächen für Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)**
Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den mit Planzeichen Nr. 15.3 der Anlage zur PlanzV17 bezeichneten Flächen zulässig. Nichtüberdachte Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen mit ihren Zufahrten im Baugrundstück 1 um maximal 287 qm, im Baugrundstück 2 um maximal 475 qm überschritten werden.

- 4. **Versiegelung von Stellplätzen**
Bei der Erstellung von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist auf eine gute Sickerfähigkeit des Belags zu achten. Dabei werden die befestigten Flächen mit folgenden Faktoren bei der Grundflächenzahl angerechnet:
Asphaltierte Flächen: Faktor 1,0
Sickerfähige Pflasterflächen: Faktor 0,8
Rasengittersteine: Faktor 0,6

D. Hinweise durch Text

- 1. **Gefahr durch Windwurf, Baumfall sowie Schnee- und Eisbruch**
Durch Bäume auf den angrenzenden Waldflächen geht die Gefahr von Windwurf, Baumfall sowie Schnee- und Eisbruch auf die bestehende sowie geplante Bebauung aus. Zukünftige Gebäude müssen im Rahmen der Gebäudestatik daraufhin so ausgelegt werden, dass die Benutzer der Gebäude vor diesen Gefahren geschützt sind. Der Bauwerber ist für die Einhaltung der statischen Anforderungen selbst verantwortlich.

- 2. **Schallimmissionen**
Der Bauwerber ist im Rahmen der Planung von neuer Bebauung für den Nachweis der Einhaltung von gesetzlich erforderlichen Schallwerten innerhalb und außerhalb des Baufeldes verantwortlich.

E. Verfahrensvermerke

- 1. Der Marktgemeinderat Berchtesgaden hat in der Sitzung vom 22.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. 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.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 4. Der Markt Berchtesgaden hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Berchtesgaden, den.....
(Franz Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)

5. Ausgefertigt
Berchtesgaden, den.....
(Franz Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)

- 6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 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 1. 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.....
(Franz Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)

1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Grabenschmiede" Markt Berchtesgaden, Landkreis Berchtesgadener Land
Im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB

M 1:500

Der Markt Berchtesgaden erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13 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 Fassung 2017 und der Planzeichenverordnung (PlanzV 17) diese 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Grabenschmiede" als Satzung.

E N T W U R F

Datum : 01.03.2021

Planfertiger / Stempel:

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

