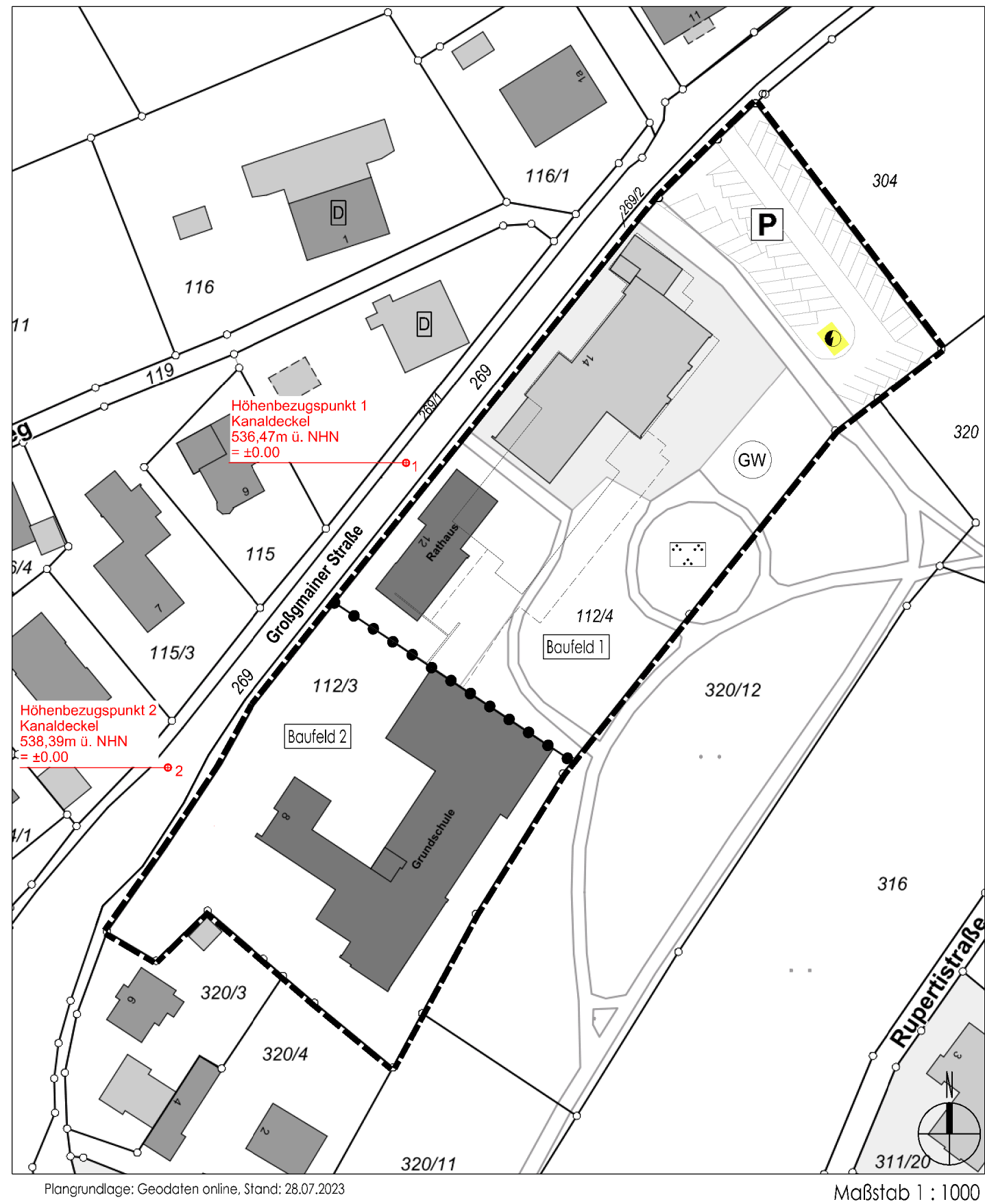


Präambel

Die Gemeinde Bayerisch Gmain erlässt mit Beschluss vom aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 184) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 174) geändert worden ist, der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planimaterials (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2023 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, 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 und der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) geändert worden ist den Bebauungsplan Nr. 36 als Satzung. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die Planzeichnung sowie die Festsetzungen durch Planzeichen gem. 8. und durch Text gem. D. dieser Satzung.

A. PLANZEICHNUNG



B. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Legend for plan symbols: dashed line for boundary, 'Baufeld 1' for building footprint, red dots for height reference points, and dashed line with dots for usage boundary.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DURCH PLANZEICHEN

- Legend for plan symbols: grey rectangle for existing building, dashed line for plot boundary, number for plot number, 'P' for parking, 'D' for monument, and 'GW' for protection area.

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Maß der baulichen Nutzung: 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt: 1.2 Für den Bereich des Rathauses mit Haus des Gastes (Baufeld 1): Max. überbaubare Fläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO: 3.800m²... 3.2 Die Regelungen der OBV, Ziff. 15.1 und 15.2 sind anzuwenden.

- 4. Immissionschutz: 4.1 Baulicher Schallschutz: Im Planungsbereich sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches: Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen... 5. Anzahl erforderlicher Stellplätze: 5.1 Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

Table with 3 columns: Nr., Verkehrsquelle, Zahl der Stellplätze, and hiervon in Vorhandenheiten für Besucher. Lists various facilities like offices, assembly rooms, and schools with their respective parking requirements.

5.3 Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück, oder durch Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

Table with 2 columns: Nr., Verkehrsquelle Tag, and Verkehrsquelle Abend. Lists facilities and their parking requirements for day and evening.

E. HINWEISE

- 1. Alltasten: Bei der Aufdeckung von Alltasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Alltast hinweisen ist das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserversorgungsamt Traunstein umgehend zu verständigen. 2. Abwasserentsorgung/Oberflächenwasser: Das Bauvorhaben befindet sich in der Zone D (Hochfläche von Bayerisch Gmain) des Quellenschutzgebiets für die statisch anerkannten Heilquellen „Grühensteinsquelle (RE 9)“ und „Wahlwiesensteinquelle (RE 8)“ sowie in dem Unterbezirk a der Solequellen in Bad Reichenhall mit Schutzbereichfestsetzung von 1939.

- 3. Denkmalschutz: In der Nähe des Planungsbereiches befindet sich das gem. Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist, nachrichtlich in der Denkmalliste ein eingetragenes Baudenkmal mit der Nummer D-1-721-151-Bauhauhaus und Nebengebäude.

- 4. Bodendenkmalpflegerische Belange: Für Bodensprengarbeiten gleicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- 5. Naturschutzrechtliche Hinweise: 5.1 Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig. 5.1.1 Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren. 5.1.2 Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten.

- 6. Vorsorgender Bodenschutz: Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten, besonders beim Bau der Tiefgarage, gelten die Normen DIN 19731 und DIN 18915, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung des Bodensubstrats regeln.

- 7. Sichtdreiecke: Die erforderlichen Sichtdreiecke in 3 m auf 70 m bezüglich der Hauptfahrbahn (50km/h) sind dauerhaft von sichtbehindernden Hindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,30 m frei zu halten. Für Geh- / Radwege ist grundsätzlich ein Sichtdreieck von 3 m auf 30 m einzuhalten.

- 8. Straßenemissionen: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstellung von Lärmschutzeinrichtungen durch den Straßenbausträger können daher gemäß den Verkehrsleitschutzrichtlinien (VLmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

- 9. Kommunale Satzungen: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die kommunalen Satzungen i.V.m. o.a. Ausnahmen.

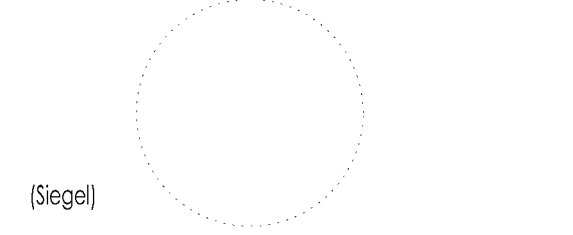
- 10. Einricht in Normen: Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt München und können dort kostenlos eingesehen werden. Die kommunalen Satzungen können auf der gemeindlichen Homepage der Gemeinde Bayerisch Gmain kostenlos eingesehen werden.

F. VERFAHRENSVERMERK

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bayerisch Gmain hat in der Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. 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.

Bayerisch Gmain, den

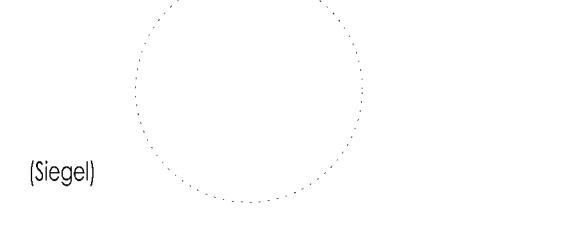
Erster Bürgermeister Armin Wierer



7. Ausgeliefert

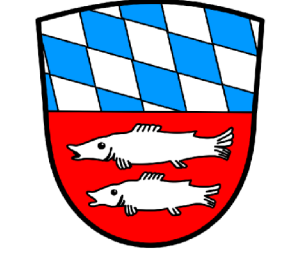
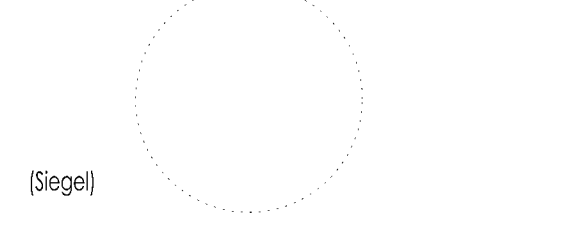
Bayerisch Gmain, den

Erster Bürgermeister Armin Wierer



Bayerisch Gmain, den

Erster Bürgermeister Armin Wierer



Gemeinde Bayerisch Gmain Landkreis Berchtesgadener Land

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "Gemeinbedarfsflächen für Rathaus / Haus des Gastes (Gmoaner Haus) und Grundschulnutzungen an der Großgmainer Straße" in Bayerisch Gmain

für die Grundstücke Fl. Nr. 112/4 (Großgmainer Str. 12, 14), 112/3 (Großgmainer Str. 8), Gemarkung Bayerisch Gmain

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

M 1:1000

ENTWURF

Aufgestellt, den 25.07.2023 geändert, den 23.01.2024

magg architekten Partnerschaft mbB Flori Magg, Architekt + Stadtplaner Nikolaus Magg, Architekt Stephanie Magg, Architektin Laufener Straße 55 83395 Freilassing info@maggarchitekten.de www.maggarchitekten.de Tel +49 (0)8634 62624 Fax +49 (0)8654 65529