

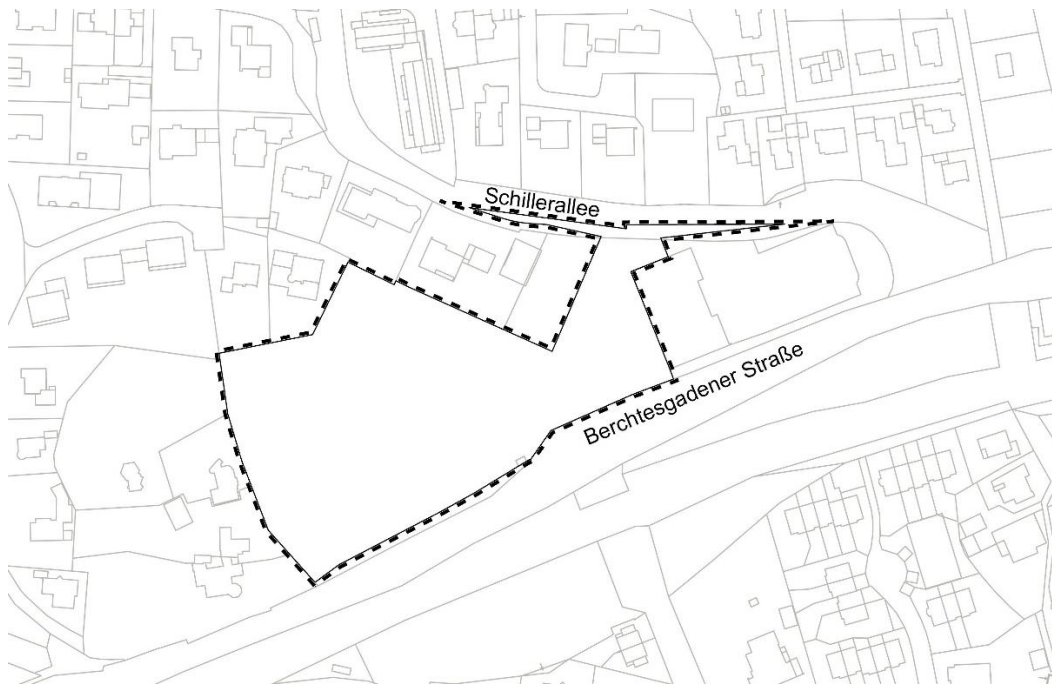
Gemeinde Bayerisch Gmain
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungs-
plan Nr. 34
„Bürogebäude an der Berchtesgadener Straße“

Teil C - Textliche Festsetzungen

von Teil A - E

Fassung vom 08.11.2022

VORENTWURF



Verfasser:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr

Dipl.-Ing. (FH) M. Gebhardt

M.Sc. Urbanistik S. Lebedicker

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauBG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.9 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

(3) Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(1) max. zulässige Grundflächen (GR):

Die maximal zulässigen Grundflächen werden in den jeweiligen Nutzungsschablonen für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.

(2) max. zulässige Zahl der Vollgeschosse:

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände dürfen bis max. 1,50 m über die Baugrenze hinaus errichtet werden.

(2) Gebäude, auch Nebengebäude und Garagen, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

(3) Nicht überdachte Stellplätze, Carports und Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- (4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen können ausnahmsweise und an geeigneter Stelle auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.4 Abstandsflächenrecht

- (1) Für die Abstandsflächen ist die Satzung der Gemeinde Bayerische Gmain über örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO einzuhalten.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützwände

- (1) Die Tiefe der Abgrabungen darf 5,00 m nicht überschreiten.
- (2) Die Höhe der Aufschüttungen darf 5,00 m nicht überschreiten.
- (3) Stützwände bis zu einer Ansichtshöhe von 2,00 m sind zulässig.
- (4) An den Grenzen des Geltungsbereichs ist das Gelände an das beste Gelände der angrenzenden Flurstücke anzupassen.

1.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

- (1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Grünordnung

1.7.1 Allgemein und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. 3.10) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen.
- (2) Je angefangener 400 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. 3.10) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.
- (3) Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je max. 2,00 m in jede Richtung variieren.

- (4) Bei Reihen-, Allee- und Rasterpflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
- (5) Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen entlang von Straßen und im Parkplatzbereich:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 15 – 20 cm
Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Heister, 3x verpflanzt., mit Ballen, 150 – 200 cm,
Verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm
- (6) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 Kubikmeter vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten) wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (7) Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

Bei den festgesetzten Baumpflanzungen ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,00 m zu lockern, Leitungen im Umkreis von 1,00 m zum Baumstandort sind mindestens 1,20 m tief in einem Schutzrohr zu führen.
- (8) Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen. Die Mindestpflanzqualität für Baum- und Strauchpflanzungen ist dem Punkt 1.7.1 (5) zu entnehmen.
- (9) Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

1.7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

- (1) Im sonstigen Geltungsbereich des Bauungsplans wird die nachfolgende Fläche zugeordnet:
- A1 Teilbereich von Flurstück Nr. 380/3, Gemarkung Bayerisch Gmain
- wird im weiteren Verfahren noch ausgearbeitet -
- (2) Die Umnutzung der Ausgleichsfläche hat unmittelbar nach Herstellung der Bezugfertigkeit zu erfolgen.

1.7.3 Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung

- (1) Insektenfreundliche Beleuchtung
Im gesamten Außenbereich des Geltungsbereiches sind insektenfreundliche nach oben abgeschirmte Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen) einzubauen.
- (2) Vermeidung von Vogelschlag
Die geplante Fassade ist so zu gestalten, dass für Vögel nicht der Eindruck einer einheitlichen, spiegelnden bzw. durchsichtigen Glasfläche erweckt wird, die durchflogen werden könnte. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für die Gestaltung baulicher Anlagen gilt die Satzung der Gemeinde Bayerisch Gmain über örtliche Bauvorschriften nach Art 81 BayBO. Wo die Satzung nicht eingehalten wird, wird nachfolgend eine abweichende Festsetzung getroffen.

- (1) Dachformen,
Es sind Satteldächer zulässig. Alle Satteldächer sind als geneigte Dächer auszuführen.
- (2) Einfriedung
Durchlaufende Zaunsockel sind nicht zulässig.
- (3) Dachterrassen
Dachterrassen sind auch in Form von Dacheinschnitten zulässig

3 Hinweise

3.1 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Bayerisch Gmain über örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO.

3.2 Stellplatzsatzung

Für die Zahl und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bayerisch Gmain nach Art. 81 Abs.1 Nr. 4 BayBO.

3.3 Denkmalpflege als Hinweis

(1) Bodeneingriffe jeglicher Art sind dann gem. Art.7 Abs.1 BayDSchG erlaubnispflichtig, wenn man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich am Ort der Bodeneingriffe Bodendenkmäler befinden.

(2) Archäologische Funde oder Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sollten im Rahmen von Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgadener Land anzuzeigen und die Fundstelle zu sichern.

(3) Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.4 Auftreten von Altlastenverdacht

Sollten bei Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Berchtesgadener Land sowie dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.

3.5 Oberboden als Hinweis

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

3.6 Sichtfelder / Sichtdreiecke

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäune, keine neuen Hochbauten errichtet werden.

(2) Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

3.7 Artenschutz

- wird im weiteren Verfahren noch ausgearbeitet -

3.8 Grünordnung als Hinweis

(1) Freiflächengestaltungsplan

Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

(2) Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

(3) Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß dem "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013" (FGSV Verlag) wird hingewiesen.

3.9 Pflanzlisten als Hinweis

Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baumpflanzungen sowie Gehölzpflanzungen werden folgende Arten und Sorten empfohlen:

Bäume für Parkplätze und entlang der Berchtesgadener Straße

- *Acer spec.* (Ahorn in Arten und Sorten)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Crataegus lavalleyi* 'Carrierei' (Apfel-Dorn)
- *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)
- *Prunus avium* 'Plena' (Gefüllte Vogelkirsche)
- *Tilia spec.* (Linde in Arten und Sorten)

Bäume und Sträucher für nicht überbaute Grundstücksflächen

Bäume

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Betula pendula* (Sand-Birke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Corylus colurna* (Baum-Hasel)
- *Fagus sylvatica* (Rot-Buche)
- *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)

Sträucher

- *Amelanchier ovalis* (Echte Felsenbirne)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Corylus avellana* (Gewöhnliche Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Deutzia spec.* (Deutzie in Arten und Sorten)
- *Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
- *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere)
- *Rosa spec.* (Rosen in Arten und Sorten)
- *Salix purpurea* (Purpur-Weide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Spiraea spec.* (Spiree in Arten und Sorten)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)