



Gemeinde Bischofswiesen Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Am Burgergraben“

Teil C - Textliche Festsetzungen und Hinweise

von Teil A - E

Fassung vom 19.07.2022

ENTWURF

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

B. Eng. M. Backes

1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellenausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt in den Nutzungsschablonen im Planteil.
- (2) Die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzte Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Oberkante des geplanten Fertig-Fußbodens des Erdgeschosses und Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen unterem Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand.
- (3) Die zulässige Grundfläche GR, die sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ergibt, darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) insgesamt um bis zu 50% überschritten werden, jedoch maximal bis zu 0,80.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

4. Bezugshöhe für die Wandhöhe

- (1) In den durch Planzeichen festgesetzten Bauräumen werden in der Tabelle 1 angegebenen Bezugshöhen üNN für die Wandhöhe der Hauptgebäude festgesetzt.

Tabelle 1: Bezugshöhen für die Wandhöhe üNN der Hauptgebäude

Bauraum	Bezugshöhe üNN
Bauraum WA 1	+607,315
Bauraum WA 2	+610,400

- (2) Für Nebengebäude wird als unterer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe das natürliche Gelände festgesetzt.

5. Abstandsflächenrecht

- (1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- (1) Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen im Sinne des § 12 Abs. 1 der BauNVO sind nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Tiefgaragen sind zugelassen. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer im Mittel 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.
- (3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen und Anordnung Fernmeldetechnischer Anlagen

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

8. Grünordnung

8.1 Allgemein

- (1) Die durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen sind mit Laubbäumen (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. 7) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten.
- (2) Bei Reihenpflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
- (3) Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je max. 3,00 m in jede Richtung variieren.
- (4) Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte und vorwiegend heimische Arten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20 – 25 cm
Mindestpflanzqualität für Obstbaumpflanzungen:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 – 16 cm
- (5) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 Kubikmeter vorzusehen. Es sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten) wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (6) 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.

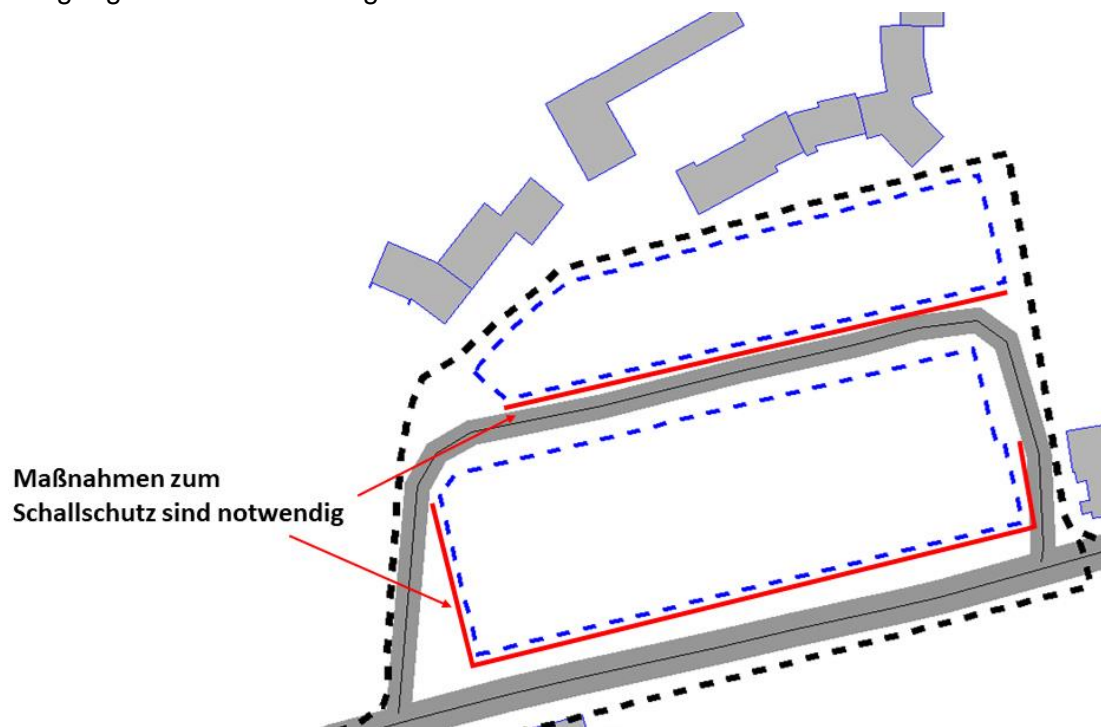
Bei den festgesetzten Baumpflanzungen ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,00 m zu lockern, Leitungen im Umkreis von 1,00 m zum Baumstandort sind mindestens 1,20 m tief in einem Schutzrohr zu führen.
- (7) Fensterlose Fassaden und sonstige Wände ab einer Wandfläche von 50 m² sind zu einem Anteil von mindestens 20% der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Lärmschutzwände und Stützwände sind zu einem Anteil von mindestens 60% der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.
- (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 sind dem Punkt 8.1 (4) zu entnehmen.
- (9) Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- (10) Alle nicht überdeckten befestigten Flächen wie offene Stellplätze, Gehwege etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

8.2 Öffentliche Grünflächen

- (1) Je 25 m² angefangener öffentlicher Grünfläche ist ein standortgerechter vorwiegend heimischer Laubbaum (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. 7) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.

9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen /Schallschutz

- (1) Bei Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Juli 2002) für ein Allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)), sind öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach Möglichkeit an der geräuschabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, oder die schutzbedürftigen Räume sind über ein Fenster auf der geräuschabgewandten Gebäudeseite zu belüften.
- (2) Die Ein- und Ausfahrten der geplanten Tiefgaragen sind, soweit möglich, nicht gegenüber schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu errichten. Ist dies nicht möglich, ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die Regelungen der TA Lärm an der schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden.
- (3) Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion sind ab einen nächtlichen Beurteilungspegel oberhalb 45 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen, sofern keine Grundrissorientierung möglich ist, oder der Schlafraum durch ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann. Alternativ dazu, können auch Balkone mit allseitiger Schallschutzverglasung ausgeführt werden, ein Nachweis, dass ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) am Immissionsort eingehalten wird, ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.



Je nach geplanter Bebauung und deren Fortschritt in den einzelnen Baufenstern, kann sich die Geräuschsituation verändern. Sofern die zu den Schallquellen nächstgelegenen Gebäude zeitlich vor den dahinter liegenden bzw. zeitgleich gebaut werden, kann sich eine abschirmende Wirkung für die dahinter liegenden Baufenster ergeben, so dass ggf. auf entsprechende Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen etc.) verzichtet werden kann. Im Baugenehmigungsverfahren muss ein schalltechnischer Nachweis erbracht werden, dass der Schallschutz gewährleistet ist.

10. Bauliche Gestaltung

Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen

(1) Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässige Dachformen:

- Satteldach,
- begrüntes Flachdach sowie Pultdach auf Tiefgaragen und untergeordneten Terrassen und Balkonen

Dachneigung:

(gemessen zur Waagerechten)

- Satteldach Hauptdach -> 15 – 25 Grad
- Dächer über Terrassen und Balkonen dürfen mit geringerer Dachneigung ausgeführt werden

Art und Farbe der Dacheindeckung:

- Ziegel,
- Betondachstein,
- rote oder rotbraune, kleinteilige Dachplatten,
- Faserzementeindeckung, jeweils in grauen oder roten Farbtönen,
- rot besandete Dachpappe,
- Blecheindeckung,
- Kupferblech
- rot oder rotbraun gestrichenes Metall und Holzschindeln,
- bei Flachdächern Folien- oder Schweißbahneindeckung,
- Bekiesung oder Begrünung der Flachdächer zulässig, aber nicht zwingend festgesetzt;

(2) Bei einer Dacheindeckung aus Zink, Kupfer oder Blei sind nur beschichtete Materialien zulässig.

Dachfenster, Dachgauben

(3) In der Dachfläche liegende Dachfenster sind bei geneigten Dächern zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig.

(4) Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind generell unzulässig.

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

(5) Alle Dachflächen der Hauptgebäude sind, zu mindestens 50% der Dachfläche, mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen zu versehen. Die Anlagen sind in der Dachfläche oder mit bis zu max. 20 cm Abstand parallel zur Dachfläche zu errichten. Aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig. Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

11. Einfriedung und Sichtschutz

(1) Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 m betragen. Als Einfriedung sind nur Holzzäune (senkrecht oder waagrecht gegliedert) oder Hecken zulässig. Massive Zaunsockel sind nicht zulässig.

(2) Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Hinweise

1. Denkmalpflege als Hinweis

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend dem Landratsamt Berchtesgadener Land bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

2. Auftreten von Altlastenverdacht

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

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

3. 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.

4. Immissionsschutz als Hinweis

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Maßgebend ist hierbei die zum Zeitpunkt der Genehmigung, in den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) baurechtlich eingeführte Version der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5. Brandschutz als Hinweis

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

6. Grünordnung als Hinweis

(1) 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.

(2) Baumpflanzungen in dem Bereich bestehender Leitungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 –siehe u. a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der bestehenden Leitungen nicht behindert werden.

(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.

7. Pflanzlisten als Hinweis

Einzelbaumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen:

heimisch:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Nicht heimisch:

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)
Prunus avium 'Plena'(Vogel-Kirsche)

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen:

heimisch:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Nicht heimisch:

Acer platanoides 'Cleveland' (Kegelförmiger Spitz-Ahorn)
Acer platanoides 'Columnare' (Säulenförmiger Spitz-Ahorn)
Corylus colurna (Baum-Hasel)
Ginkgo biloba (Ginkgobaum)
Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Dornenlose Gleditschie)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabanter Silber-Linde)

Obstgehölze in Sorten

8. Befestigte Flächen auf nicht überbauten Grundstücksflächen

Es wird empfohlen die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

9. Landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld

In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden. Von den Weidetieren ist entsprechend Abstand zu halten, Hunde sind an der Leine führen.

10. Salzabbau

Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Gebiet der Gemeinde Bischofswiesen von einem bestehenden „Bergwerkseigentum“ für Salz und Sole (Rechtsinhaber: Freistaat Bayern) überdeckt wird. Dies kann zur Folge haben, dass im Bedarfsfall in unmittelbarer Nähe der Bauvorhaben im Rahmen eines Betriebsplanverfahrens nach § 54 Abs. 1 BBergG Untersuchungs- und/oder Produktionsbohrungen sowie andere Maßnahmen für Erkundung, Aufschluss und Abbau der vorhandenen Salzlagerstätten unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt und betrieben werden können.

11. Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

(1) Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 WHG ist zu berücksichtigen.

(2) Nordwestlich des Baugebietes verläuft der Bürgergraben (Gew. III. Ordnung, Wildbach) mit teilweise ausgebauter Wildbachstrecke. Es ist nicht auszuschließen, dass bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen vom Bürgergraben eine Überschwemmungsgefahr für den Erschließungsbereich ausgehen könnte. Dieser Sachverhalt ist eigenverantwortlich zu prüfen. Für Anlagen, die sich im 60-m Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung gesondert zu beantragen.