



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bischofswiesen erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Gemeinbedarfsfläche Kindergarten
- Gemeinbedarfsfläche Waldkindergarten
- WH 3,50 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 3,50 m
- EG 667,10 Höhenlage Fertigfußboden EG in m üNN, z. B. 667,10 m üNNH
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe und Höhenlage
- Baugrenze
- WK nur Schutzhütte für Waldkindergarten zulässig
- Firstrichtung
- Wald
- Öffentliche Verkehrsfläche - Straße
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche
- Fläche für Stellplätze
- bestehender Bachlauf (Enziangraben)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ausgleichsfläche Waldumbau

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 159 Flurnummer, z.B. 159
- Hochwassergefahrenfläche HQ 100
- Hochwassergefahrenfläche HQ 1000

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Gemeinbedarfsfläche**
 - 1.1 Die Gemeinbedarfsfläche hat die Zweckbestimmung Kindergarten und Waldkindergarten. Zulässig sind Kindergärten/-tagesstätten und Schutzhütten für Waldkindergärten sowie die diesen Nutzungen dienenden Einrichtungen, Anlagen und Nebenanlagen.
 - 1.2 Zulässig sind auch die erforderlichen Spieleinrichtungen und -geräte, auch innerhalb des festgesetzten Waldes.
 - 1.3 Schutzhütten für den Waldkindergarten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die zulässige Grundfläche wird mit 2.500 qm festgesetzt.
 - 2.2 Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Beim Pultdach gilt dieses Maß an der niedrigeren Seite. Die maximal zulässige Wandhöhe ist im Planteil festgesetzt.
 - 2.3 Die OK.FFB.EG ist im Planteil festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,25 m abgewichen werden.
- 3. Gestaltung**
 - 3.1 Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von 18 - 25 Grad zulässig. Für Gebäudeanbauten ist auch ein Pultdach mit geringerer Neigung zulässig.
 - 3.2 Für die Dachdeckung ist mattes Blech oder kleinteilige Materialien in roten bis rotbraunen Tönen zulässig.
 - 3.3 Für die Fassaden ist Holz und Putz zulässig.
- 4. Gelände, Einfriedungen**
 - 4.1 Geländeänderungen sind bis zu 2,0 m zulässig. Die Errichtung von Stützmauern ist unzulässig.
 - 4.2 Einfriedungen sind mit einem Abstand von min. 0,15 m zum Gelände auszuführen.
- 5. Grünordnung**
 - 5.1 Bestehende Laubbäume, Laubgehölzgruppen, Hecken und Obstgehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.
 - 5.2 Für alle Neupflanzungen außerhalb von Waldflächen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische bzw. klimagerechte Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:
 - grosskronige Laubbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm oder Heister, verpflanzt, Höhe 150-200 cm
 - kleinkronige Laubbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
 - Sträucher: Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm
 - 5.3 Sorten mit Hängeformen sowie buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig.
 - 5.4 Freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind heimische Laubholzarten zu verwenden.
 - 5.5 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.
 - 5.6 Wege innerhalb der für den Waldkindergarten festgesetzten Fläche sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.

6. Artenschutz

- 6.1 Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig. Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
 - a) Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur darf aufgrund der Nähe zu Schutzgebieten bei maximal 2400 K liegen.
 - b) es dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
 - c) Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Betriebszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden
 - d) Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
 - e) Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.
- 6.2 Während den Bauarbeiten ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) einzusetzen. Der unteren Naturschutzbehörde Berchtesgadener Land ist Name und Erreichbarkeit der beauftragten Person vor Baubeginn mitzuteilen. Maßnahmen bzw. deren Umsetzung sind in Wort und Bild zu dokumentieren. Baubeginn und die Fertigstellung sind der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen bzw. mitzuteilen.
- 6.3 Gehölzbeseitigungen müssen auf das nötigste Maß reduziert werden, unvermeidbare Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) stattfinden. Ausnahmsweise sind Rodungen auch außerhalb dieses Zeitraumes zulässig, sofern die Gehölze vorher durch die UBB kontrolliert wurden.
- 6.4 Bäume innerhalb der Bauwurzzone sind in einer Höhe von 6 m zu kappen und zu entasten. Die Baumstämme sind als stehendes Totholz in der Fläche zu belassen. Nadelbäume sind zur Vermeidung der Vermehrung von Schadinsekten zu schälen. Stammstücke sind bis zu einer Dicke von 20 cm im Plangebiet zu belassen und als liegendes Totholz in den Randbereichen des Plangebiets abzulagern.
- 6.5 Als Ersatzmaßnahme für die verlustig gehenden Niststrukturen sind die verbleibenden Stammstücke jeweils mit einem Nistkasten für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter auszustatten. Die Nisthilfen sind fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen. Die Nisthilfen sind bis spätestens 1 Jahr nach Baubeginn herzustellen.
- 6.6 Bei der Fällung von Bäumen mit Biotoppotential ist unmittelbar vor Fällung durch eine Fachperson das Vorkommen europarechtlich geschützter Arten zu prüfen und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung (z.B. Anbringen von Einwegverschlüssen) durchzuführen.
- 6.7 Weiterhin müssen gerodete Strukturen, die potentiell durch Fledermäuse besetzt sein können, nach der Rodung/ Fällung noch min. 6 Tage auf der Fläche liegend verbleiben, um möglicherweise dort überdauernden Individuen die Möglichkeit einer Flucht zu sichern
- 6.8 Bei Fällarbeiten anfallendes Totholz, insb. Ast- und Stammabschnitte mit Höhlungen und Spalten als besonders erhaltenswerte Habitatstrukturen, ist durch die Aufstellung bzw. fachgerechte Lagerung an dafür geeigneten Stellen im angrenzenden Bereich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erhalten.

7. Ausgleich

- 7.1 Die im Planteil festgesetzte Waldfläche mit der Funktion Ausgleichsfläche ist als Bergmischwaldbestand zu entwickeln. Hierzu ist sukzessive der Nadelwaldbestand zur Förderung der Naturverjüngung in einem Zeitraum von 3-7 Jahren zu entnehmen, ein Anteil von max. 30% Nadelbäumen ist zulässig.
 - 7.2 Zusätzlich sind Laubbäume, Mindestqualität: 1xv, 50-80 cm zu pflanzen. Hierbei sind standortgerechte Laubbaumarten aus zertifizierter gebietseigener Forstware zu verwenden, Hauptbaumart überwiegend Fagus sylvatica (Rot-Buche), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Tilia cordata (Winter-Linde) und Berg-Ulme (Ulmus glabra) sind zulässig. Es ist zertifizierte gebietseigene (Forst)Baumschulware nach der FoVHgV zu verwenden. Ein Anteil von Abies alba (Weiß-Tanne), Picea abies (Fichte) und Larix decidua (Europ. Lärche) ist mit max. 30 % Gesamtanteil zulässig, bei Pflanzung Mindestqualität 20-40 cm.
 - 7.3 Aus Naturverjüngung stammende, naturnahe und standortangepasste Baumarten sind in den Zielbestand zu integrieren. Die Kulturpflege und Mischwuchsregulierung erfolgt im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft. Ein ggf. notwendiger Wildschutz hat durch Einzelschutzmaßnahmen (Wuchs- bzw. Schutzhüllen) zu erfolgen.
 - 7.4 Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist unzulässig.

D HINWEISE DURCH TEXT

Abstandsflächen
Für die Abstandsflächen gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO.

Versickerung von Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser ist nur im Bereich des Waldkindergartens soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Gefahren durch Wasser
Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebsicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebsicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Altlasten
Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.11.2023 hat in der Zeit vom 24.01.2024 bis 26.02.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.11.2023 hat in der Zeit vom 23.01.2024 bis 26.02.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2024 bis 29.04.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2024 bis 13.05.2024 im Internet veröffentlicht.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit erneut vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht.
8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Bischofswiesen, den _____
.....
Thomas Weber
(Erster Bürgermeister)
9. Ausgefertigt
Bischofswiesen, den _____
.....
Thomas Weber
(Erster Bürgermeister)
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan 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 wird hingewiesen.
Bischofswiesen, den _____
.....
Thomas Weber
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE BISCHOFSWIESEN
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

"Waldkindergarten Winkl"

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntm. 24.09.2024

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000

Planung
plg | Planungsgruppe Strasser
Format 765 / 585
Marienstraße 3
83278 Traunstein
Bearb.: JU
Tel.: 0861 / 98 987 -0
info@plg-strasser.de
Projekt-Nr. 23033