



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bischofswiesen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maß der baulichen Nutzung**
WH7,70 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 7,70 m
 Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung. Die Abgrenzung bezieht sich ausschließlich auf die zulässige Wandhöhe WH.
- Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
 Baugrenze
 Vorgeschriebene Firstrichtung
- Flächen für den ruhenden Verkehr**
 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze
- Flächen für den Gemeinbedarf**
 Fläche für den Gemeinbedarf
 Zweckbestimmung: Vereinsheim
- Verkehrsflächen**
 Straßenbegrenzungslinie gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen
 Öffentliche Verkehrsfläche - Straße
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 Baum Bestand, zu erhalten und zu pflegen, Lage angenähert
 Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen Mindestqualität: H 3xv mB STU 16-18 cm
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung Ausgleichsfläche
 Bäume und Sträucher, zu pflanzen, (Standortvorschlag) Ergänzung naturnaher Waldmantel, vorgelagert naturnahe Heckenelemente
 Extensive Wiesennutzung, Kraut- und Hochstaudenflur

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Wasserleitung
- Umgrenzung Biotopfläche d. Biotopkartierung Bayern: Alpen
- Aufzuhebende Biotopfläche d. Biotopkartierung Bayern: Alpen
- 479/4 Flurnummer
- Öffentliche Parkfläche
- Bebauungsvorschlag
- Bahnhof

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Vereinsheim.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Zulässige Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO für das Vereinsheim wird mit höchstens 730 m² festgesetzt.

Für alle baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO ist eine GR von insgesamt höchstens 950 m² zulässig.
 - Zulässige Wandhöhe**
Die maximal zulässige Wandhöhe WH ist im Planteil festgesetzt.

Sie wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Die OK.FFB.EG wird mit 615,00 m ü.NHN festgesetzt. Von dieser Höhenlage der Gebäude darf nach oben und unten um bis zu 0,20 m abgewichen werden.
 - Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - Gestalterische Festsetzungen**
 - Dachformen**
Es sind gleichschenklige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 18-25° zulässig.

Für eingeschossige Gebäudeteile sind Flachdächer zulässig. Diese können als Terrassen genutzt werden.
 - Dacheindeckung**
Zulässig sind kleinformatige Materialien in naturroter bis mittelbrauner Farbe sowie mattes Blech. Abweichungen sind bei der Installation von Solaranlagen zulässig.
 - Dachüberstände**
Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebelseite 1,0 m, Traufseite 0,8 m.
 - Fassaden**
Fassaden sind als Putzfassaden in weißen oder hellen Tönen auszuführen. Verkleidungen sind ausschließlich aus Holz zulässig.
 - Geländemodellierung: Aufschüttungen und Abgrabungen**
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs sind zulässig. Sie sind als Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstücks anzugleichen. Stützmauern sind als Gabionen, in Naturstein oder Beton mit behandelter Oberfläche und dauerhaft begrünt auszubilden.
 - Festsetzungen zur Grünordnung**
 - Baumbestand**
Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind zu erhalten und zu pflegen und dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Bäume sind bei Ausfall in gleicher Zahl zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
 - Pflanzmaßnahmen**
Die Freiflächen sind allgemein zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung von invasiven Arten wie Lorbeerkirsche (Prunus laurocerasus) und Bambus (Phyllostachys, in Arten) sowie Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes herzustellen.
 - Mindestpflanzgebot**
Allgemein sind zur Eingrünung des Vorhabens je 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden. Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
 - Vegetationstechnische Vorgaben und Mindestqualitäten**
Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen / Mindestqualitäten festgesetzt. Es sind nur standort- und klimagerechte, bevorzugt heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:

Pflanzgruben / Baumscheiben für Bäume müssen ein durchwurzelbares Volumen von mind. 12 cm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.

Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Obstbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm
 - Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze**
Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. aus Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken oder ähnlichen Materialien herzustellen. Zusammenhängende Stellplätze sind spätestens nach jedem 5. Stellplatz durch Pflanzung eines Baumes in der Qualität Hochstamm zu gliedern. Die Baumpflanzung erfolgt zwischen den Stellplätzen.

5.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft

- Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Fläche ist als Biotopkomplex aus naturnahem, vorgelagertem Waldmantel sowie naturnahen Hecken- und Feldgehölzelementen mit vorgelagerter Krautflur zu entwickeln. Die Freiflächen sind als extensiv genutzte Hochstaudenflur bzw. Blumenwiese zu entwickeln.
 - Gestaltung eines naturnahen, vorgelagerten, gestuften Waldrands aus Krautsaum (bis 5 m), Sträuchern, Halbbaumarten und Bäumen mit einer Mindestausdehnung von 10 m.
 - Ausbildung eines gebuchten, mehrstufigen Waldrands mit geschwungener Grenzlinie. Bewirtschaftung und Pflege zum Erhalt der Mehrstufigkeit,
 - Verwendung von zertifizierter gebietseigener Baumschulware,
 - Anteil der Strauch- / Baumpflanzung an der Bereichsfläche mind. 60 %, das entspricht einer Pflanzfläche von ca. 345 m²
 - Pflanzdichte: 1 Stk. pro 2 m², Pflanzung im Dreiecksverband, die Pflanzung ist mindestens 3-reihig durchzuführen.
 - Anteil der Sträucher mind. 80 %, Anteil der Bäume Qualität Heister mind. 2 %,
 - Mulchung der Pflanzfläche mit Stroh,
 - Mindestqualitäten: Sträucher: vStr H50-80 cm, Bäume: Hei 2xv H80-120 cm
 - Etappenweiser Rückschnitt des Strauchgürtels von höchstens 30 % der Fläche alle circa 10 Jahre im Wechsel,
 - Förderung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gebüschvegetation (Stockausschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich aufkommender Waldbäume.
- Pflanzung naturnaher Hecken- und Feldgehölzstrukturen im Bereich des angrenzenden extensiven Grünlands:
 - Der Anteil der Gehölzstrukturen an der Bereichsfläche beträgt mind. 30%, dies entspricht einer Pflanzfläche von circa 300 m²,
 - Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Gehölz pro Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche, der Anteil der Sträucher beträgt mind. 80%, der Anteil der Bäume in der Qualität Heister beträgt mind. 3%,
 - die Mindestbreite der einzelnen Feldgehölz- / Heckenelemente beträgt 6 m, Die Pflanzung ist mindestens 3-reihig durchzuführen.
 - Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Hecken- und Feldgehölzelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.
 - Die Pflanzung ist mit gestuftem Aufbau auszubilden, höhere Gehölze sind dabei in der Mitte anzuordnen. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.
 - An den Gehölzpflanzungen sind naturnahe Saumstrukturen zu entwickeln: blütenreiche Krautfluren durch Ansaat mit gebiets eigenem Saatgut.
- Entwicklung der verbleibenden Freiflächen als extensives Grünland
 - max. 3 Schnitte pro Jahr in den ersten drei Jahren, erster Schnitt ab Mitte Juni, Abtransport des Mähguts von der Fläche,
 - anschließend Umstellung auf maximal 2 Schnitte pro Jahr, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
- Allgemeine Vorgaben
 - Für die Gehölzpflanzungen ist ausschließlich zertifizierte gebiets eigene Baumschulware zu verwenden,
 - Verwendung von standort- und klimagerechten Arten, orientiert an der potenziellen natürlichen Vegetation,
 - Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln (Pestizideinsatz) sind grundsätzlich nicht zugelassen.

6.0 Festsetzungen zum Artenschutz

- Beleuchtung**
Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Zur Beleuchtung sind Anlagen mit Bewegungsmelder bzw. integrierter Zeitschaltuhr zu verwenden und Beleuchtungsintervalle sicherzustellen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie z.B. LED-Strassenbeleuchtungen in neutralweiß zu verwenden.
Nach oben oder seitlich strahlende Leuchten (z.B. Kugelleuchten) sind unzulässig. Zu verwenden sind Leuchten, deren Leuchtkegel nach unten gerichtet ist.

D HINWEISE DURCH TEXT

Stellplätze
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bischofswiesen ist nicht einzuhalten.

Niederschlagswasser
Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

Gefahren durch Wasser
Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

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

Pflanzungen im Umgriff von Wasserleitungen
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Wasserleitungen. Bei der Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss ein Schutzstreifen von beiderseits 2,0 m zu bestehenden Leitungen frei gehalten werden.

Denkmalpflege
Bodendenkmäler, die im Planungsgebiet bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Artenschutz
Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind, z.B. - Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.
Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.

DIN- und sonstige Vorschriften
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baumart der Gemeinde Bischofswiesen zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand März 2022
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Haus der Vereine" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Bischofswiesen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bischofswiesen, den _____
 - Siegel - _____
 Thomas Weber
 (Erster Bürgermeister)

Gemeinde Bischofswiesen, den _____
 - Siegel - _____
 Thomas Weber
 (Erster Bürgermeister)

- 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.

Gemeinde Bischofswiesen, den _____
 - Siegel - _____
 Thomas Weber
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE BISCHOFSWIESEN
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



Bebauungsplan
 mit integriertem Grünordnungsplan

"Haus der Vereine"

Flur Nrn. 206/1, 479/4 und 1084/13, Gemarkung Bischofswiesen

FASSUNG:	Vorentwurf	13.06.2022
	Entwurf
	Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000

Planung
 planungsgruppe Strasser
 Äußere Rosenheimer Str. 25 Tel: 0861 / 98 987 0
 83278 Traunstein Fax: 0861 / 98 987 50
 info@plg-strasser.de
 Format 765 / 565 JU/RU/LH/KA1 BV 22027