planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung
Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de

Gemeinde Schönau a. Königssee,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnanlage am Danklweg“
mit integriertem Grünordnungsplan

Festsetzungen durch Text / Hinweise durch Text

04.06.2022

Gliederung des Bebauungsplanes:

Präambel

A. Planzeichnung

B. Festsetzungen durch Planzeichen

C. Hinweise durch Planzeichen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

D. Festsetzungen durch Text

E. Hinweise durch Text

F. Verfahrensvermerke

G. Vorhaben- und Erschließungsplan

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Zur Ausfertigung werden diese Festsetzungen durch Text auf dem Planteil eingefügt.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und generell unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundflächenzahl

2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt.

2.1.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um 100% bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen am höchsten traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt ist die Höhenlage des Höhenbezugspunktes in Metern ü. NN. Die Höhenlage des Höhenbezugspunktes ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2.2 Die höchstzulässige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum traufseitigen höchsten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, darf bei Nebenanlagen 3,0 m nicht überschreiten.

3 Bauweise

Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4.2 Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände in einer Tiefe von 0,85 m, durch Lichtschächte und Tiefgaragenentlüftungen sowie durch Terrassen in einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden.

4.3 Stützmauern bis zu einer Höhe von 2 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5 Abstandsflächen

5.1 Die Abstandsflächen sind in einer Tiefe von 0,4 H, mindestens 3 m einzuhalten.

5.2 Für die Abstandsflächen im Plangebiet ist, die in der Planzeichnung festgelegte Geländeoberfläche maßgeblich.

5.3 Aufschüttungen bis zu 3 m in den Abstandsflächen sind zulässig.

6 Geländehöhen

6.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu den in der Planzeichnung angegebenen Geländehöhen vorzunehmen.

7 Flächen für Stellplätze und Garagen

7.1 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist nur innerhalb der, in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

7.2 Die Errichtung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten (auch überdacht) ist auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind, soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, mit tragfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrassen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.

8.2 Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,60 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

9 Grünordnung

9.1 Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzungen der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

Von den im Planteil festgesetzten Standorten, nicht jedoch von der Anzahl kann abgewichen werden.

9.2 Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Baumarten:
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Walnuss (Juglans regia)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Winter-Linde (Tilia platyphyllos)
- Sommer-Linde (Tilia cordata)
- Berg-Ulme (Ulmus glabra)
- Sand-Birke (Betula pendula)
- Holzapfel (Malus sylvestris)
- Holzbirne (Pyrus communis)
- Wild-Birne (Pyrus pyraster)
- Gemeine Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Speierling (Sorbus domestica)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Amerikanische Gleditschie (Gleditsia triacanthos)
- Persischer Eisenholzbaum (Parrotia persica)
- Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
- Schnurbaum (Sophora japonica)
- Sternmagnolie (Magnolia stellata)

Straucharten:
- Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Roter Holunder (Sambucus racemosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Europäische Traubenkirsche (Prunus padus)
- Weißdorn (Crateagus laevigata oder Crataegus monogyna)
- Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
- Feld-Rose (Rosa arvensis)
- Hunds-Rose (Rosa canina)

- Hecht-Rose (Rosa glauca)
- Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
- Echte Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Eibe (Taxus baccata)

9.3 Folgende Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt:
- Baumgröße: Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm bzw. mehrstämmig mit Einzelstammumfang von mind. 16 – 18 cm mit Ausnahme der Obstbäume, zu verwenden. Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen.
- Strauchgröße: Als Sträucher sind Gehölze der Größe 100 - 150 cm zu verwenden.

10 Artenschutz

10.1 Der Abriss der Bestandsgebäude darf nur außerhalb der als Brutzeit definierten Periode vom 01.03. bis 30.09. erfolgen. Unmittelbar vor dem Gebäudeabriss muss fachkundig sichergestellt werden, dass die Fensterläden nicht von übertagenden Fledermäusen besetzt sind.

10.2 Fällungen dürfen nur im Zeitraum 1.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden.

10.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen über einem Maß von 2 Meter x 4 Meter im Plangebiet zu vermeiden bzw. so zu gestalten oder durch Materialwahl (z. B. Vogelschutzglas), Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

10.4 Beleuchtung

10.4.1 Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LEDs (Lichtfarbe 2.700-3.000 Kelvin) oder Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden.

10.4.2 Leuchtengehäuse sind dicht, ohne Fallenwirkung für Insekten auszuführen. Die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht übersteigen.

10.4.3 Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein und darf keine Abstrahlung nach oben, über die Horizontale hinweg aufweisen.

10.4.4 Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung muss ab 23 Uhr abgeschaltet werden.

11 Ausgleich gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG

11.1 Der Ausgleich für den Eingriff in gesetzlich geschützte Biotopflächen wird auf einer Teilfläche von 790 m² des Grundstücks Fl.Nr. 255/2, Gemarkung Schönau erbracht.

11.2 Das Entwicklungsziel ist eine artenreiche Flachland-Mähwiese.

11.3 Die Ausgleichsfläche ist wie folgt herzustellen:

11.3.1 Bodenabtrag in einer Stärke von 0,2 m.

11.3.2 Abfräsen der Wiesensoden im Eingriffsbereich.

11.3.3 Auftragen der abgefrästen Soden auf dem abgetragenen Bodenbereich.

11.3.4 Die Ausgleichsfläche ist durch Eichenpflöcke eindeutig im Gelände zu markieren.

11.3.5 Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster zu melden und dauerhaft zu erhalten.

11.4 Die Pflege der Ausgleichsfläche ist wie folgt durchzuführen:

11.4.1 Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. und der zweite Schnitt nicht vor dem 01.09. erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren.

11.4.2 Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

11.4.3 Die Pflege ist für 25 Jahre ab dem Jahr der Herstellung aufrechtzuerhalten.

12 Immissionsschutz

12.1 Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß R'w,ges erfüllen, welches nach der Normenreihe DIN 4109 zu ermitteln ist. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan der ACCON GmbH aufgeführt (Bericht-Nr. ACB-0422-226028/02 vom 07.04.2022, siehe dort Abschnitt 3.4.4).

12.2 Von D.12.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

13 Örtliche Bauvorschrift

13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

13.1.1 Dächer und Dachaufbauten

13.1.1.1 Für Hauptanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 13° - 18° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen, sowie Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten dürfen auch andere Dachformen oder Dachneigungen ausgeführt werden. Bei einer Ausführung als Flachdach ist die Dachfläche extensiv zu begrünen.

13.1.1.2 Die Dacheindeckung muss einheitlich in Dachplatten in roter, rotbrauner oder grauer Farbe erfolgen.

13.1.1.3 Dachgauben sind nicht zulässig.

13.1.1.4 Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

13.1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern diese bündig auf der Dachfläche oder der Fassade angebracht sind. Bei Anbringung von Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern sind diese in gleicher Neigung auf der Dachfläche anzubringen. Aufständerungen sind nicht zulässig.

13.2 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder zu verkleiden. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Untergeordnete Gestaltungselemente, z. B. für Schriftzüge, Fensterumrahmungen, Ortgang, Lisenen, Gesimse, Fensterläden usw. sind auch aus bunten (auch dunklen und grellen) Farben zulässig.

13.3 Spielplätze

13.3.1 Spielplätze dürfen innerhalb des gesamten Baugebietes errichtet werden. Die Regelungen unter D.2.1.2 sind zu beachten.

13.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

13.4.1 Für Wohnungen bis 65 m² ist ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohnungen mit mehr als 65 m² sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

13.4.2 Für sonstige Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910,

BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.

14 Zulässige Vorhaben

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

E. HINWEISE DURCH TEXT

Zur Ausfertigung werden diese Hinweise durch Text auf dem Planteil eingefügt.

1 Niederschlagswasser

Aufgrund der Untergrundverhältnisse (Dolinenstruktur mit aktiver Gipsauslaugung) ist Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich.
Das aus wasserwirtschaftlichen Gründen eigentlich zu versickernde Niederschlagswasser sollte gesammelt und über einen teilweise schon bestehenden Oberflächenwasserkanal über den Duftberg zum Ufer der Ramsauer Ache geleitet werden. Dort kann es schadlos in den geologisch ganz jungen Flussablagerungen versickert werden.

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 Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen gegen Überflutung sind im jeweiligen Bauantrag zu prüfen und nachzuweisen.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. der Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und des Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger führt. Es wird empfohlen §37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

2 Grundwasser

Für das Planungsgebiet sind in eigener Zuständigkeit die Grundwasserverhältnisse zu erkunden.
Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

3 Wasserversorgung

Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung werden durch das Vorhaben nicht berührt.
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicher gestellt. Etwaige erforderliche Bedarfssteigerungen sind mit der örtlichen Wasserversorgung abzustimmen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVB-WasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4 Abwasser

Die Abwässer sind an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Es handelt sich um ein Trennsystem.

5 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.
Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.
Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.
Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten

etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden.
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtsgadener Land zu verständigen.
Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

6 Denkmalschutzgesetz

Art. 8 Abs. 1
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7 Vorsorgender Bodenschutz

Der Oberboden, sofern vorhanden, ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen.
Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
Die Einhaltung der DIN 19639 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist zu beachten.

8 Baumpflanzungen

Für Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

9 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Schönau a. Königssee während der allgemeinen Dienststunden zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).