



**Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden,
Bebauungsplan Nr. 18 „Reichfeld II“ mit integriertem Grünordnungsplan
Festsetzungen / Hinweise durch Text**

06.10.2015
28.09.2016
07.01.2019

C. 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 eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es bestehen Emissionsbeschränkungen gem. Festsetzung Nr. 11.
- 1.2 Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.
- 1.3 Ausnahmsweise sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig wenn die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte im Bauantrag nachgewiesen wird (s. Festsetzung 11.2).

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

- 2.1 Die maximale Wandhöhe ist für jedes Baufenster in m festgesetzt.
Der obere Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut (bei Satteldächern) bzw. Oberkante Attika/Absturzsicherung bei Flachdächern.
Der untere Bezugspunkt ist die, für jedes Baufenster in m ü. NN festgesetzte Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (= FOK). Ausnahmsweise darf von der festgesetzten FOK um 0,3 m abgewichen werden.
- 2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist für jede Gewerbegebietsteilfläche mit 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
Hinweis: Die Gewerbegebietsteilflächen sind im Planteil mit dem Planzeichen „Gewerbegebietsteilflächen“ mit lila Umrandung abgegrenzt.
- 2.3 Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, die gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben sind zulässig.
- 2.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind in den Gewerbegebietsteilflächen GEe 2 und GEe3 nur in den, im Planteil gekennzeichneten Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. In der Teilfläche GEe1 sind diese Anlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO generell zulässig.
- 2.5 In der Gewerbegebietsteilfläche GEe1 ist außerhalb der Baugrenzen die Errichtung eines Salzsilos mit einer Grundfläche von max. 40 m² und einer Höhe von max. 15,0 m zulässig (unter Beachtung der zulässigen Grundfläche). Nicht zulässig ist diese Errichtung westlich der Westgrenze des Baufensters sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Ostgrenze des Baufensters für den, in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäudeteil.
- 2.6 Die Errichtung von Stützmauern gem. Festsetzung 6.1 ist in allen Gewerbegebietsteilflächen zulässig. Die Errichtung von Sichtschutzmauern auch mit angegliederten Regalen mit einer maximalen Höhe von 6,0 m ist in der Gewerbegebietsteilfläche GEe1 zulässig,

sofern ein Mindestabstand von 6,0 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 305 eingehalten wird.

3. Abstandsflächen

- 3.1 Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO wird angeordnet.
Hinweis: Im Gewerbegebiet beträgt die Tiefe der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO 0,25 H, mindestens 3 m.

4. Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Fassadengestaltung
Die Außenwände der Gebäude sind in Beton, verputztem Mauerwerk, Glas oder Holz möglich.
- 4.2 Die Fassadenwände dürfen nicht mit Signal- oder Leuchtfarben versehen werden. Die Fassaden müssen in einem einheitlichen Erscheinungsbild in hellen, gedeckten, matten Farben gestaltet sein. Untergeordnete Gestaltungselemente und Schriftzüge bleiben hiervon ausgenommen.
- 4.3 Als Dachform sind die in der Nutzungsschablone für jedes Baufenster festgesetzten Dachformen zulässig. Die Dachneigung für Satteldächer wird mit 10 - 25° festgesetzt.
- 4.4 Negative Dacheinschnitte, Gauben und Quergiebel sind unzulässig.
- 4.5 Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig, sofern sie in der gleichen Neigung wie die Dächer errichtet werden. Zulässig sind diese auch integriert in oder knapp über der Fassade. Aufständerungen sind nicht zulässig.
- 4.6 Dacheindeckung: Kleinteilige Materialien in matten, roten bis rotbraunen Farben, Kupferdächer mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind unzulässig.

5. Werbeanlagen

- 5.1 Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung auf den Dächern sind unzulässig. An den Fassaden sind sie ausnahmsweise zulässig. Pylonen und Fahnen sind nicht zulässig.

6. Stützmauern/Geländeunterschiede

- 6.1 Alle Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 6,0 m auszuführen.

7. Stellplätze

- 7.1 Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

8. Grünordnung

- 8.1 Für alle Neupflanzungen (Bäume und Gehölze) sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Für Bäume gilt die Mindestpflanzqualität 16 – 18 StU.

9. Wasserwirtschaftliche Belange

- 9.1 Niederschlagswasser von Kupfer-, Zink- oder Bleidächern über 50 m² muss vor einer Einleitung oder Versickerung ausreichend vorbehandelt werden (z.B. über eine 30 cm bewachsene Oberbodenschicht).

10. Zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

- 10.1 Der Eingriff wird über eine Abbuchung vom Ökokonto des Markts Berchtesgaden in einer Höhe von 4.948 m² kompensiert.

11. Immissionsschutz

- 11.1 Auf der nach Maßgabe des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Reichlfeld II“ der örtlich zuständigen Gemeinde Ramsau sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachtsüber (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten (Abgrenzung s. schalltechnisches Gutachten, Anlage 2):

Emissionsfläche		Emissionskontingent Tag ($L_{EK, \text{tags}}$) dB(A)/m ²	Emissionskontingent Nacht ($L_{EK, \text{nachts}}$) dB(A)/m ²
GEE 1	2.964 m ²	65.0	50.0
GEE 2	1.332 m ²	63.0	43.0
GEE 3	1.650 m ²	60.0	43.0

Hierzu ist bei Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand eines schalltechnischen Gutachtens auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} für die entsprechenden Teilflächen des Gewerbegebietes (GE) ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes (GE) eingehalten werden können.

Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Im Einzelfall kann in Absprache mit dem zuständigen Landratsamt auf die Begutachtung verzichtet werden.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes (GE) das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

Die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten. Als abstrahlende Fläche ist die jeweilige Eigentumsfläche innerhalb der Parzellen GE 1 bis GE 3 heranzuziehen.

- 11.2 Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal dürfen nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass durch die Summe aller umliegenden gewerblichen Emittenten sowie Lärmimmissionen aus bestehenden Sport- und Freizeitanlagen auf den Nachbargrundstücken die schalltechnischen Richtwerte nach Maßgabe der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vor schützenswerten Aufenthaltsräumen mit Öffnungen ins Freie nach Maßgabe der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau /9/ von tagsüber 65 dB(A) und/oder nachtsüber von 50 dB(A) eingehalten werden können.
- 11.3 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer als 50 dB(A) nachtsüber sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume durch Fenster/ Türen belüftet werden können, die nicht an Fassaden mit Überschreitungen orientiert sind oder mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch sonstige geeignete bauliche Maßnahmen (Wintergartenkonstruktion, verglaste Balkone oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden. Beim Einsatz schalldämmter Lüftungseinrichtungen darf in einem Meter Abstand von der Lüftungsanlage ein Eigengeräuschpegel von 20 dB(A) innerhalb des Raumes durch die Lüftungsanlage nicht überschritten werden. Die Lüftungsanlage muss dabei eine vollständige Raumbelüftung mit entsprechender Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

- 11.4 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudefassaden müssen die Außenflächen schutzbedürftiger Räume ein erforderliches resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 Ausgabe 11/1989 von 40 dB aufweisen.
Sofern nichts weiter gekennzeichnet ist, müssen die Außenflächen schutzbedürftiger Räume ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 Ausgabe 11/1989 von 35 dB aufweisen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem 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 Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 /8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

2. Niederschlagswasser ist vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Dazu sind, abhängig von der Größe der zu entwässernden Flächen, technische Regelwerke einzuhalten (bis 1.000 m² erlaubnisfrei unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV in Verbindung mit TRENKW oder größer als 1.000 m² entsprechend der technischen Regelwerke DWA M 153 und A 138). Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m² kann erlaubnisfrei nach der NWFreiV und der TREN OG in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden, größer 1.000 m² unter Beachtung DWA M 153 und A 117 mit wasserrechtlicher Erlaubnis.

Es wird empfohlen die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren. Die Belagsart sollte möglichst wasserdurchlässig gewählt werden.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in das Grundwasser ist aufgrund der Dichtigkeit der Werfener Schichten nur begrenzt möglich. Für etwaige Versickerungsanlagen ist daher neben Mulden-Rigolenelementen vor allem eine einzelne punktuelle Versickerung zu erwägen.

Zum Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen, das mit dem WWA abzustimmen ist. Dabei ist zu prüfen, ob eine dauerhafte Grundwasserumleitung verursacht wird. Hierfür wäre dann ggf. ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen.

3. Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerischen Wassergesetz (BayWG)

Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen näher als 60 m am Gewässer unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Für diese Vorhaben ist ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung am Landratsamt Berchtesgadener Land, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser erteilt.

4. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den Aushubarbeiten Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf

eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landesamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBODSCHG).

5. Sparten:
Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.
6. Jedes Gebäude ist bei Bedarf an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.
7. Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
8. Geogefahren
Nach der Gefahrenhinweiskarte Bayerische Alpen besteht im Projektgebiet eine mögliche Gefährdung durch Hanganbrüche (kleinräumige flachgründige Rutschungen, oftmals mit hohem Wassergehalt und Ausfließen der Rutschmasse, auch Hangmuren genannt), wie sie anlässlich von Starkregenereignissen auftreten. Ähnliche Ereignisse hatten sich in der Umgebung Ende der 90er Jahre und 2005 ereignet. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Energien sind dabei meist gering, so dass die Gefährdung als Restrisiko einzustufen ist. Sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für eine Bebauung. Bei baulichen Maßnahmen kann dieses Restrisiko allerdings berücksichtigt und weiter vermindert werden. Der Verzicht auf ebenerdige bergseitige Fenster und Türen kann beispielsweise eine solche Maßnahme sein.
9. Vorsorgender Bodenschutz
Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umfang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.
10. Leitungen
Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
11. Straßenemissionen
Das Bauvorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen der Bundesstraße. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
12. Abwasserbeseitigung
Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG)
13. Oberflächenwasserabfluss
Nördlich des Geltungsbereiches in einiger Entfernung befindet sich der Gröllgraben. Bei Hochwasserereignissen in Verbindung mit ungünstigen Fließszenarien kann der Abfluss auch in Richtung des neuen Erschließungsbereiches erfolgen und dort zu Überschwemmungen führen. Zur Abschätzung der Auswirkungen auf das neue Baugebiet ist zum Bauantrag ein hydraulisches Gutachten zu erarbeiten.

14. Grundwasser

Informationen zum Grundwasserstand liegen nicht vor und sind vor Baubeginn eigenverantwortlich zu ermitteln.