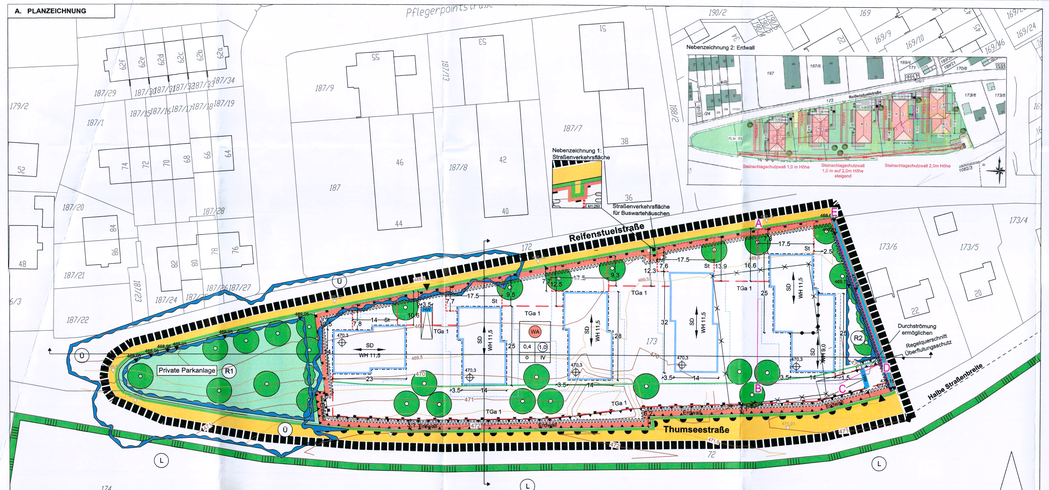
A. PLANZEICHNUNG



B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- GRZ 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
- (0,3) — maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
- IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH 11,5 — Wandhöhe als Höchstmaß in m
- 470,5 — Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe in m ü. NHN (DE DHHN 2016 NH) (z.B. 470,5 m ü. NHN)
- Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

Baugrenzen

- Baugrenze gem. § 23. Abs. 1 BauNVO
- Baugrenze nur für Terrassen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

Bauweise

- o — offene Bauweise gem. § 22. Abs. 2 BauNVO

Gebäudestellung, Dachform

- Hauptfirstrichtung
- SD — Satteldach

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit Zweckbestimmung

- TGa 1 — Tiefgarage(n), eingeschossig, mit einer maximalen Fläche von insgesamt 3.000 m² mit insgesamt max. 110 Stellplätzen
- St — Besucherstellplätze, oberirdisch

Grünflächen

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Private Parkanlage

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und landschaft

- Sträucher zu pflanzen
- Baum zu pflanzen

Hochwasserschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB

- Hochwasserrückhaltefläche 1 mit einem Volumen von mind. 303 m³ unterhalb der Überströmkante mit Angabe der Höhenlage der Überströmkante in m ü. NN.
- Hochwasserrückhaltefläche 2 mit einem Volumen von mind. 364 m³ unterhalb der Überströmkante mit Angabe der Höhenlage der Überströmkante in m ü. NN.
- Einbau automatisiert verschließendes Hochwasser-Schott
- Wasserführungsmulde, begrünt mit einer Tiefe von mind. 0,3 m und einer Sohlbreite von 0,3 m mit Angabe der Sohlhöhen in m ü. NN.
- Sockelmauer zur Regelung des Wasserabflusses mit einer Höhe von mind. 0,4 m über Geländeoberkante und Angabe der Mindesthöhe der Oberkanten in m ü. NN.
- 602,97 — Höhenangaben gem. hydrotechnischen Gutachten v. 21.09.2021

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm), Höhe max. 2,0 m ü. OK Thumseestraße gem. Gutachten v. 15.12.2022).
- Im schraffierten Bereich ist im Erdwall ein Rechteckdurchlass vorzusehen, mit einer Breite von mind. 5,5 m und einer Höhe von mind. 0,2 m. Die Sohle des Durchlasses muss gem. Hydrotechnischem Gutachten v. 21.09.2021 auf 470,5 m ü. NN liegen.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 470,51 — Höhenlinien Bestand gem. Vermessung von 30.07.2019
- 470,51 — Höhenkoten Bestand gem. Vermessung von 30.07.2019
- Abgrenzung zur Festsetzung 1.4 (Errichtung nur solcher Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten)
- Schnittlinie Schemaschnitt
- Baumallangerze 25m
- Abzubrechendes Gebäude
- Tiefgaragenrampe

Planunterlage

- Bestehende Flurgrenze mit Flurnummer

Nachrichtliche Übernahme

- Landschaftsschutzgebiet
- Faktisches / Ermittletes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 3 WHG (12.02.2018, WWA TS)
- Hinweis: Dieses Überschwemmungsgebiet für ein HQ100 ist bei deckungsgleich mit der Darstellung für ein HQextrem.
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Die Verordnung des Landratsamtes Berchtesgadener Land Über das Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (RE) 9)" vom 14.01.1999 und die Verordnung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 11.03.1939 zum Schutz der Solequellen in Bad Reichenhall sind zu beachten. In diesem Bereich sind unter anderem alle Tiefeneingriffe (Bohrungen, Schächte, usw.), die in das Salzgebirge des tieferen Untergrundes (gewachsener Boden) eindringen verboten. Falls erforderlich muss eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden. Der Einbau von Recycling-Baustoffen (z. B. aufbereiteter Bauschutt und Straßenaufbruch) ist im Heilquellenschutzgebiet verboten.
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Georisiken) erforderlich sind.

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Auf der Fläche A-B-C-D-E-A ist nur die Errichtung solcher Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

1.4 Räume für die Ausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzte GRZ darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.

2.2 Garagengeschosse sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3 Bauweise

3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 Abstandsflächen

4.1 Es gilt die Satzung der Stadt Bad Reichenhall über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe v. 21.01.2021.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen ist nur ausnahmsweise zulässig.

5.2 Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten auf einer Länge von max. 65 % der Fassade, wenn die Abstandsflächen eingehalten sind.

5.3 Stellplätze sind nur in dem im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

6 Grünordnung

6.1 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 Plantell festgesetzten Pflanzstandorten, nicht jedoch von der Anzahl kann abgewichen werden.

6.2 Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Dabei ist ein Anteil von mind. 60 % an heimischen Gehölzen, die nachfolgend mit * gekennzeichnet sind, zu verwenden.

Baumarten:
- * Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- * Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- * Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- * Walnuss (Juglans regia)
- * Stiel-Eiche (Quercus robur)
- * Winter-Linde (Tilia cordata)
- * Sommer-Linde (Tilia cordata)
- * Berg-Ulme (Ulmus glabra)
- * Sand-Birke (Betula pendula)
- * Holzapfel (Malus sylvestris)
- * Holzbirne (Pyrus communis)
- * Gemeine Roskastanie (Aesculus hippocastanum)
- * Eberesche (Sorbus aucuparia)
- * Speierling (Sorbus domestica)

Sträucher:
- * 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)
- * Eibeere (Sorbus torminalis)
- * Mehlbeere (Sorbus aria)
- * Schlehe (Prunus spinosa)
- * Europäische Traubenkirsche (Prunus padus)
- * Weißdorn (Crataegus laevigata oder Crataegus monogyna)
- * Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
- * Feld-Rose (Rosa arvensis)
- * Hunds-Rose (Rosa canina)

6.3 Folgende Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt:
- Baumgröße: Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 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.

6.4 Der Erdwall im Süden des Geltungsbereiches ist zu begrünen und extensiv zu pflegen.

6.5 Die Fläche darf maximal 2x jährlich gemäht werden (mit Abtransport des Mähgutes), auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Deckschicht ist mit magerem Substrat humusarm anzulegen und mit einer blütenreichen, gebietseigenen Saatgutmischung einzusäen (z. B. Rieger-Hofmann-Mischung „01 Blumenwiese" der Herkunftsregion 17 „südliches Alpenvorland" oder vergleichbar). Die Einsaat kann darüber hinaus durch Saatgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde) oder Saatgut der Biosphärenregion erfolgen.

6.6 Die Einfahrtsüberdachungen von Tiefgaragenzufahrten sind mit Pult-, Flach- oder Satteldach mit extensiver Begrünung anzulegen.

6.7 Freistehende Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

6.8 Die Abgrenzung von Teilgrundstücken oder Sondernutzungszonen darf nur mit geschnittenen oder hinterzäunenden Hecken erfolgen, nicht mit Zäunen oder Mauern.

6.9 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Werbeanlagen sind unzulässig.

6.10 Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „private Parkanlage" ist zu begrünen und extensiv zu pflegen. Die Fläche darf maximal 2x jährlich gemäht werden (mit Abtransport des Mähgutes), auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Deckschicht ist mit magerem Substrat humusarm anzulegen und mit einer blütenreichen, gebietseigenen Saatgutmischung einzusäen (z. B. Rieger-Hofmann-Mischung „01 Blumenwiese" der Herkunftsregion 17 „südliches Alpenvorland" oder vergleichbar). Die Einsaat kann darüber hinaus durch Saatgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde) oder Saatgut der Biosphärenregion erfolgen.
Die Errichtung von Spiel- und Aufenthaltsflächen ist zulässig. Das Aufstellen von Spielgeräten ist zulässig.

6.11 Die Retentionsmulden R1 und R2 sind zu begrünen (unter Berücksichtigung von Festsetzung D.6.10)

7 Gestaltung der Gebäude

7.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-24° zulässig.

7.2 Einfahrtsüberdachungen von Tiefgaragen und freistehende Nebenanlagen dürfen auch mit Pult- oder Flachdächern errichtet werden.

7.3 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 der Anlagen sind nicht zulässig.

8 Entwässerung

8.1 Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen, ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

8.2 Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten sind in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

8.3 Die baulichen Anlagen für die Flächen R 1 und R 2 sowie die Sockelmauer zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, die mit der Zweckbestimmung dieser Flächen in Einklang stehen, sind zulässig.

9 Hochwasser

9.1 Rampen zu tiefergelegenen Gebäudeteilen (z.B. Tiefgaragen) sind im Einfahrtsbereich um 25 cm zu überhöhen.

9.2 Tiefgarageneinfahrten sind mit einem automatisch verschließenden Hochwasserschott zu versehen.

10 Immissionsschutz

10.1 Die Zufahrtsrampen zu den Tiefgaragen sind einzuhausen und die Innenseiten schallabsorbierend zu verkleiden.

11 Zeitliche Vorgabe für die Planumsetzung

11.1 I. S. v. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB darf die Nutzungsaufnahme der Gebäude erst dann erfolgen, wenn folgende, in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmen (gem. hydrotechnische Gutachten v. 21.09.2021 sowie Ergänzenden Geogefahren v. 08.08.2019 i.V.m. Stellungnahme v. 15.12.2022) umgesetzt sind:
- Erdwall, Höhe max. 2,0 m ü. OK Thumseestraße
- Hochwasserrückhaltefläche 1 mit einem Volumen von mind. 303 m³ unterhalb der Überströmkante
- Hochwasserrückhaltefläche 2 mit einem Volumen von mind. 364 m³ unterhalb der Überströmkante
- Einbau automatisiert verschließendes Hochwasser-Schott
- Wasserführungsmulde, begrünt mit einer Tiefe von mind. 0,3 m und einer Sohlbreite von 0,3 m
- Sockelmauer zur Regelung des Wasserabflusses mit einer Höhe von mind. 0,4 m über Geländeoberkante

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Altlasten
Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. kann beim Landratsamt Berchtesgadener Land eingeholt werden.
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 erhöhten Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.
Hinweise oder Kenntnisse zu Altlastenverdachtsflächen liegen im Plangebiet nicht vor. Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

2 Niederschlagswasser
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Vorsorglich wird deshalb 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 Baumaßnahmen gegen Überflutung sind im jeweiligen Bauantrag zu prüfen und nachzuweisen. Je nach Größe und Lage der neuen Bauobjekt 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.

Bei einer Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach Vorbehandlung zulässig und eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteil mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind mindestens die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist aufgrund der Lage in den Heilquellenschutzgebieten nicht möglich. Die Art und Weise des dafür erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens ist seitens des Antragstellers mit der Kreisverwaltungsbehörde abzustimmen. Die einschlägigen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

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 Rückverkrüpfungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

3 Abwasserentsorgung
Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage ist zu überprüfen.

4 Kampfmittel
Das Stadtgebiet wurde in Kriegsfolge bombardiert. Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmittelfunden aufgrund der Kriegshandlungen muss gerechnet werden. Bei solchen Funden ist die Stadt Bad Reichenhall umgehend zu informieren.

5 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.

6 DIN-Normen
Die, in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Rechtsvorschriften, Normen und Richtlinien liegen bei der Stadtverwaltung zur Einsicht auf.

7 Ortsrecht / Städtische Satzungen
Soweit in diesem Bebauungsplan nicht anders bestimmt oder geändert, gilt das Ortsrecht der Stadt Bad Reichenhall, insbesondere die Baumschutzverordnung vom 27.02.2020, die Entwässerungssatzung vom 23.12.2020, die Stellplatzsatzung vom 10.02.2009, die örtliche Bauvorschrift vom 15.09.1992, die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe v. 21.01.2021 sowie die Verbeanlagensatzung vom 22.09.1999.

8 Freiflächengestaltungsplan
Zur weiteren Definition von privaten Grünflächen mit Pflanzgebot, Pflanzqualitäten, Artenlisten, Belägen und Kinderspielflächen ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Bei der Sortenauswahl ist die Humusmächtigkeit oberhalb der Tiefgarage als Durchwurzelungsstelle zu berücksichtigen.

9 Steinschlag
Etwaige frische Stein- und Blockschläge sollten dokumentiert werden. Dabei sollten Datum, Lokalität des Steinschlags, Stein- bzw. Blockgröße und Menge festgehalten werden. Auch ein eventueller Zusammenhang mit Witterungsereignissen - Starkregen, Schneeschmelze, Frost- Tauwechsel - sollte erfasst werden. Dies sollte von der Hausverwaltung erfolgen. Die Dokumentation kann zusätzlich zu einer Aufschreibung auch durch Digitalfotos erfolgen. Mit der Dokumentation werden die Häufigkeit und eventuelle örtliche Häufungen von Stein- und Blockschlägen erkannt. Sollten sich bei der Dokumentation vor der Modellrechnung abweichende, stärkere Steinschlagereignisse ergeben, so wird eine Ergänzung der Modellrechnung und eine Neubewertung der Gefährdungssituation notwendig. Unter Umständen wären dann die Schutzbauten zu verstärken.
Die Nutzungsaufnahme der Gebäude darf erst nach Errichtung des Erdwalles erfolgen.

10 Hochwasserschutz
Lichtschächte, Keller und Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. Die Oberkante von Lichtschächten, Kellerfenstern und alle Sparteneinführungen müssen mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen. Darüber hinaus soll auf Ölheizungen verzichtet werden, um etwaige Schäden zu vermeiden.

11 Solequellen-Schutzbereich
Der Geltungsbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall. Weiterhin liegt der Geltungsbereich im Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle" (RE) 9) und „Wiehweisenquelle" (RE) 8). Es gelten die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen. Neben dem Verbot von Tiefeneingriffen (Bohrungen in das Salzgebirge), bedürfen Eingriffe in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

12 Baum- und Gehölzbesettigungen
Notwendige Baum- und Gehölzbesettigungen sind gemäß § 39 BNatSchG zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

13 Grundwasser
Im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in den Baugruben eingedrungen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

14 Trink- und Brauchwasser
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Stadt sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

15 Salz- und Solegrunderfeld
Das gesamte Gebiet der Stadt Bad Reichenhall wird vom Salz- und Solegrunderfeld „Berchtesgaden" überdeckt. Das ausschließliche Ausbeutungsrecht liegt bei der Südwestdeutsche Salzwerke AG als Rechtsnachfolger der BHS - Bayerische Berg-, Hütten- und Salzwerke AG bzw. der SÜDSALZ GmbH. Nach § 54 Abs. 1 BBergG sind ggf. Untersuchungs- und/oder Produktionsbohrungen sowie andere Maßnahmen für Erkundung, Aufschluss und Abbau der vorhandenen Salzlagerstätte unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zuzulassen.

16 Artenschutz
(gem. Bericht v. 16.01.2020)
Das Bestandsgebäude darf nicht während der Brutzeit der Rauchschwalbe von Ende März - Anfang Oktober abgerissen werden.
In der Tiefgarage oder dem Zufahrt sind sechs künstliche Nistmöglichkeit für Rauchschwalben (z. B. Rauchschwalbennest Schwegler Typ 10B, oder vergleichbar) anzubringen. Die Nester müssen während der Brutzeit ständig frei zugänglich sein, das heißt wenn sich die Nistöffnen innerhalb der Tiefgarage befinden muss der Einflug ständig durch eine Öffnung mit 15 cm x 15 cm gewährleistet sein. Die Nistöffnen sind an geeigneter Stelle fachgerecht (von einer fachlich geeigneten Person) zu installieren. Die Nistöffen müssen dauerhaft erhalten bleiben, jährlich auf ihre Funktionstüchtigkeit kontrolliert und bei Verlusten gegebenenfalls ersetzt werden.
Vor Abriss des Gebäudes und bis spätestens 15. März müssen auf dem Gelände Thumseestraße 44 in frei zugänglichen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (in diesem Fall leerstehende Garage) sechs künstliche Nistöffen angebracht werden. Die Nistöffen sind an geeigneter Stelle fachgerecht (von einer fachlich geeigneten Person) zu installieren. Die Nester müssen während der Brutzeit ständig frei zugänglich sein. (s. 11.2).
Vor Abriss des Gebäudes und bis spätestens 15. März müssen auf dem Grundstück Thumseestraße 44 bisher ungenutzte und ungestörte Randbereiche mit offenen, möglichst feuchten Bodenstellen auch während der Bauzeit ungenutzt bleiben. In diesen Bereichen müssen zusätzlich zur Erhöhung der Ansiedlungswahrscheinlichkeit vier lehmige Pfützen geschaffen und während der Brutzeitenhalten werden. Die Schaffung der Pfützen muss von einer Artenschutz-Fachkraft begleitet werden.
Zur Erfolgskontrolle sind während der Hauptbrutzeit (Anfang Mai bis Anfang Juni) jährlich zwei Kontrollen der Nistöffen auf Brüten oder Brutversuche durchzuführen. Die Kontrollen müssen während der gesamten Bauzeit (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) durchgeführt werden, sowie bis drei Jahre nach der Fertigstellung des Neubaus mit Ersatznistöffen.

17 Gutachten
Die Maßnahmen, die im hydrotechnischen Gutachten v. 21.09.2021 sowie im Gutachten Geogefahren v. 08.08.2019 i.V.m. Stellungnahme v. 15.12.2022 beschrieben sind, sind gemäß der Gutachten umzusetzen.

F. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.11.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 07.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2019 bis 31.01.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 07.11.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2019 bis 31.01.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 16.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauGB in der Zeit vom 12.09.2023 bis 13.10.2023 erneut beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauGB in der Zeit vom 30.08.2023 bis 11.09.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Bad Reichenhall hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.05.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.01.2023, als Satzung beschlossen.
Bad Reichenhall, den 25.06.2023
Dr. Lung, Oberbürgermeister

7. Ausgefertigt
Bad Reichenhall, den 25.06.2023
Dr. Lung, Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 30.06.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten 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.
Bad Reichenhall, den 04.07.2023
Dr. Lung, Oberbürgermeister

Bebauungsplan

" THUMSEESTRAßE / REIFENSTUELSTRAßE " MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



STADT BAD REICHENHALL, LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND
für die Grundstücke Fl. Nr. 72 (Teilfläche Verkehrsfläche Thumseestraße), 172 (Teilfläche Verkehrsfläche Reifenstuelstraße) und 173 (Thumseestraße 24), Gemarkung Karlstein

Maßstab 1 : 500

Entwurfsverfasser

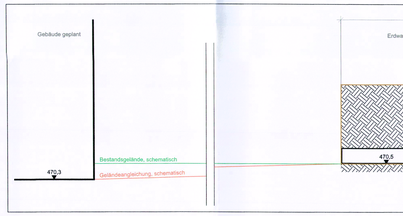
Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

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

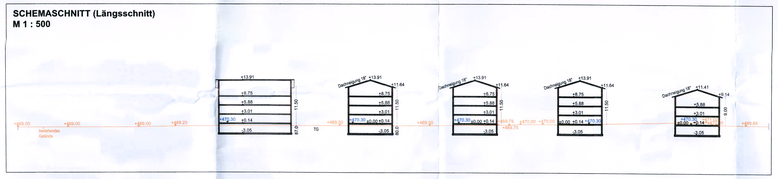
Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und § 13b BauGB

Datum	Verfahrensstand und Änderung
07.11.2019	Entwurf
12.07.2022	Entwurf
02.01.2023	Entwurf

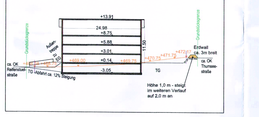
REGELQUERSCHNITT (Überflutungsschutz)
M 1 : 20



SCHEMASCHNITT (Längsschnitt)
M 1 : 500



SCHEMASCHNITT (Querschnitt)
M 1 : 500



Die Stadt Bad Reichenhall erlässt diesen Bebauungsplan aufgrund

des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S.1726) geändert worden ist,

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO; BayRS 2020-1-1-I) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796), die zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist.

als Satzung.