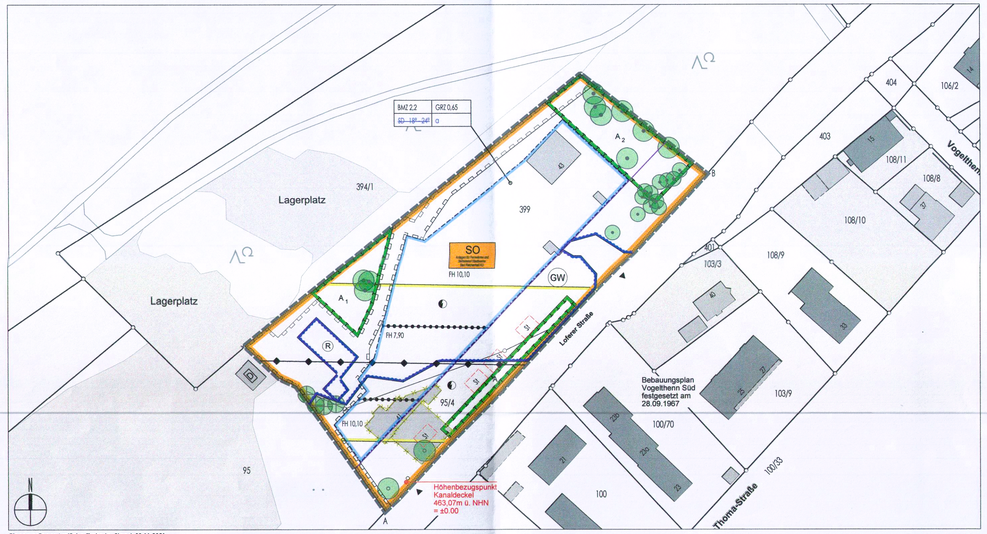
Präambel

Die Stadt Bad Reichenhall erlässt mit Beschluss vom ..... aufgrund des §2 Abs. 1 sowie der §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung 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 den Bebauungsplan "....." als Satzung.

A. PLANZEICHNUNG



Plangrundlage: Amtliche Flurkarte, Stand: 29.11.2021

Maßstab 1 : 1000

LEGENDE VERWENDETER PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- SO — Sondergebiet gem. 11 Abs 2 BauNVO, Anlagen für Fernwärme und Betriebshof Stadtwerke Bad Reichenhall KU
- Baugrenze gem. §23 Abs. 3 BauNVO
- Unterer Höhenbezugspunkt gemäß §18 BauNVO in m ü. NHN = ±0.00
- BM2 2,2 | GR2 0,65 | SD - 18° - 24° | O — Festsetzungsmatrix
- BM2 2,2 — Baumassenzahl gem. §21 BauNVO (z. B. 2,2)
- GR2 0,65 — Grundflächenzahl gem. §19 Abs. 2 BauNVO (z. B. 0,65)
- o — Abweichende Bauweise gemäß §22 Abs. 4 BauNVO
- FH 10,10 — Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über dem unteren Höhenbezugspunkt (463,07m ü. NHN)
- ~~SD~~ — ~~Satteldach mit einer Dachneigung von 18° - 24°~~
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung:
- ST — Stellplätze gem. §12 BauNVO
- Ein- und Ausfahrten
- Abgrenzung unterschiedliches Nutzungsmaß innerhalb eines Baugebiets (z. B. Firsthöhe 7.90m)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bad Reichenhall
- A_2 — Ausgleichflächen, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen
- R — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung Hochwasserrückhaltebecken

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- D — Transformatorhaus D 1-72-114-52
- Hauptversorgungsleitung 100 kV -Bahnstromleitung der DB Energie GmbH
- Schutzstreifen der planfestgestellten Bahnstromtrasse (jeweils 30m beidseits der Leitung)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen mit Zweckbestimmung:
- GW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Heilquellenschutzgebiet)
- Gefahrenbereich HQ_{extrem}
- Anbauverbotszone, Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNTERLAGE

- 43 — Bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenze
- 399 — Flurnummer z.B. 399
- 43 — Hausnummer z.B. 43
- Abbruch Tankstellengebäude
- ~~Vorgeschlagene Gebäude~~

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Das Baugebiet wird festgesetzt als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung Anlagen für Fernwärme und Betriebshof Stadtwerke Bad Reichenhall KU. Zulässig sind Garagen für Busse und Fahrzeuge der Stadtwerke, Sozial- und Aufenthaltsräume für Bedienstete der Stadtwerke, Gasverteilungsanlagen und Gasfahrstellen, Lagergebäude und Energiegewinnungsanlagen.

1.1.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Für bauliche Anlagen wird eine Firsthöhe von maximal 10,10m ü. 463,07m ü. NHN festgesetzt. Dies gilt einschließlich technischer Aufbauten wie beispielsweise Lüftungsanlagen, Solaranlagen etc.

1.2.2 Im Bereich des Gefährdungsbereichs der Bahnstromleitung wird zusätzlich eine max. Gebäudehöhe festgesetzt.
Gebäude einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z. B. Kamine, Balkone, Dachstände, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppeln, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen, usw.) dürfen innerhalb des zwischen den beiden Masten zukünftig gültigen Gefährdungsbereichs von 2x 14m (bezogen auf die Leitungsachse) nur mit einer maximalen Höhe von 7.90m über 463,07m ü. NHN errichtet werden.

1.3 Abstandsflächen

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

2. Gestaltungsvorgaben

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche anzubringen, wobei ein paralleler max. Abstand von 15cm der Sonnenkollektoren-, bzw. Photovoltaikoberfläche zur Dachoberfläche einzuhalten ist. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig. Zu- und Ableitungen sind unter der Dachhaut zu führen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Im Sondergebiet ist pro angefangener 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum I. und II. Ordnung und fünf Sträucher unter Nutzung der Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

3.2 Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die dem ökologischen Ausgleich dienen)

3.2.1 Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2.2 Der ermittelte Kompensationsbedarf von 6.923 WP wird innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen A.1, A.2, A.3) erbracht.

A.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Fl.Nr. 399 (Teilfläche), innerhalb des Geltungsbereiches
Flächengröße: 531qm, Kompensationsumfang: 1.593 WP
und
A.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Fl.Nr. 399 (Teilfläche), innerhalb des Geltungsbereiches
Flächengröße: 1.065qm, Kompensationsumfang: 3.195 WP
Entwicklungsziel:
mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland mit Erhalt von Baumbestand und Baumpflanzungen.
Maßnahmen:
Zur Ausmagerung der Flächen dreischürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes, Mahdzeitpunkt ab 01.Juni., Dauer 2 Jahre.
Pflanzung von Einzelbäumen gemäß Pflanzeichen.
Pflege:
Zweischürige Mahd ab 01. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes, Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz.
und
A.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Fl.Nr. 399 (Teilfläche) und Fl.Nr. 94/5 (Teilfläche), innerhalb des Geltungsbereiches
Flächengröße: 350qm, Kompensationsumfang: 2.417 WP
Entwicklungsziel:
B112 Mesophile Gebüsche
Maßnahmen:
Es sind heimische, standortgerechte Sträucher mit der Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt. Höhe 100 cm - 150 cm mit einem Pflanzabstand von 2,0 x 2,0 m zu pflanzen. Die maximal zulässige Endwuchshöhe der Pflanzung wird mit 3,50 m ausgehend vom bestehenden Geländeniveau festgesetzt. Dies ist durch entsprechende Pflanzenauswahl und regelmäßigen Rückschnitt zu gewährleisten. Innerhalb der Flächen ist auch eine Nutzung zur Regelung des Wasserabflusses als Retentionsmulde zulässig.

Die Artenliste für die zu pflanzenden Bäume hat einen empfehlenden Charakter. Es können auch andere Arten gepflanzt werden, so diese den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen und es sich um standortgerechte und landschaftstypische Gehölze handelt.

Baumarten 1. Ordnung
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer platanoides 'Allershausen' (Spitz-Ahorn)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Alnus x spaethii. (Purpur-Erle)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Carpinus betulus, (Hainbuche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Tilia cordata 'Greenspire' (Amerikanische Stadtlinde)
Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabanter Silberlinde)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Baumarten 2. Ordnung
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Betula nigra / pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia (Walnuß)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Salix spec. (Weiden in Arten)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Straucharten
Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster, Rainweide)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Rhamnus catharitica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa glauca (Hechtrose)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Salix spec. (Heimische Weidenarten)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

3.3.1 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Reichenhall zu belastenden Flächen dürfen ~~sofern sie zur nicht bebaubaren Grundstücksfläche gehören~~, nur mit flach wurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

F. HINWEISE

1. Altlasten

Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen ist das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

2. Kampfmittel

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Süddeutsche Kampfmittelräumung eine EDV gestützte Sondierung hinsichtlich möglicher Kampfmittel durchgeführt. Auf der sondierten Fläche besteht eine mäßige bis starke Belastung magnetischer Störfelder, welche eine Kampfmittelfreigabe im Vorgriff nicht zulässt. Es wird empfohlen bei den anstehenden Erdarbeiten diese durch Fachpersonal Überwachen zu lassen. Bei der Aufdeckung von Kampfmitteln ist die Stadt Bad Reichenhall umgehend zu informieren. Jegliche Arbeiten sind umgehend einzustellen.

3. Abwasserentsorgung

3.1 Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (Art. 55 Abs. 2 WHG).
Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung gelten die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Bad Reichenhall (Stand 23.12.2020).

3.2 Niederschlagswasser

Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA -A 138 April 2005 „Planung- Bau- und Betrieb von Niederschlagswasser" zu beachten. Soweit obige Regelungen nicht greifen muss bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DVWKW 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" Februar 2000 beachtet werden. Priorität haben bei der Sammlung an Ableitung von Niederschlagswasser oberirdische, möglichst naturnahe Entwässerungsanlagen, z.B. Muldenversickerung.

3.3 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser muss über die städt. Kanalisation entsorgt werden.

3.4 Regenwassernutzung

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

4. Denkmalschutz

In der Nähe des Planungsgebietes befindet sich das gem. Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist, nachrichtlich in der Denkmalliste ein eingetragene Baudenkmal mit der Nummer D-1-72-114-52 Trafostation, erdgeschossiger Putzbau mit Mansardschopfwalmdach, Fußwalm und Dachfledauschen, in neubarocker Formensprache, 1913. Für jede Art der Veränderung an den Baudenkmälern und im Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde ist sind bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Eventuell zu Tage tretende Baudenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

5. Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gem. Artikel 1 BayDSchG unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Artikel 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

6. Vorsorgender Bodenschutz

Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
Für alle anfallenden Erdarbeiten, besonders beim Bau der Tiefgarage, gelten die Normen DIN 19731 und DIN 18915, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung des Bodenmaterials regeln. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 Bunden-Boden- und Altlastenschutzverordnung (BodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, entsprechen, sind zu vermeiden.

7. 110kV Bahnstromleitung

Im Geltungsbereich verläuft die planfestgestellte 110kV Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. Es wird dem zukünftigen Bauherrn empfohlen, die Lage des geplanten Bauwerks zur Leitungsachse bzw. zu den Maststandorten vor Ort zu überprüfen.

Für Bauwerke innerhalb des o.g. Gefährdungsbereichs ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 teil 7 entsprechen.

Von Freileitungen ausgehende Felder können Ströme in und Spannungen auf leitenden Gegenständen induzieren. Induktionsauswirkungen müssen im Falle langer metallener Konstruktionen (z.B. Fernmeldeeinrichtungen, Zäune, Drahtgeflechte, Leitungen oder Rohre usw.) oder großflächiger metallener Gegenstände (z.B. leitende Dächer, Tankbehälter, Container usw.) in der Nähe von Freileitungen berücksichtigt werden. Alle leitenden Teile müssen daher geeignet mit der Erde verbunden werden. Lange metallene Strukturen, die nur an einem oder wenigen Punkten mit der Erde verbunden sind und parallel zu einer Freileitung verlaufen, müssen in geeigneten Abständen geerdet und/oder mit isolierenden Elementen unterbrochen werden, um die Schleifenlänge zu vermindern.
Zur Vermeidung von Unfällen bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von Bahnstromleitungen sind die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 einzuhalten. Es ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass ein Sicherheitsabstand von Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) von mehr als 3,0 Meter zu den Seilen der Bahnstromleitung immer gewährleistet ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Seile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangsverhalten in Betracht gezogen werden müssen. Um diesen Sicherheitsabstand zwischen den beiden o.g. Masten einhalten zu können, dürfen Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Geräste, Ausrüstungen, Kräne usw.) eine Höhe von 4731,0 m ü. NN innerhalb des o. g. Gefährdungsbereichs nicht überschreiten. Diese ü NN-Höhe wurde ermittelt unter Zugrundelegung des zukünftig größtmöglichen Ausschwingens der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich. Wegen der großen Vielfalt und Unterschiede bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von Freileitungen ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass auch bei jeder Bewegung oder Verlagerung, jedem Ausschwingen - insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln - Wegschmeißen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei Arbeiten/Aktivitäten benutzt werden, die Einhaltung des o.g. Sicherheitsabstands gewährleistet ist.

Änderungen des Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

Innerhalb des o. Schutzstreifens dürfen keine leicht brennbaren Stoffe ohne feuerhemmende Bedachung gelagert werden.

Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwäge daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher in der Regel 3,50 m - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuellen Fassung.

Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflusung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

8. Beleuchtungsanlagen

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a, Bayerisches Naturschutz-gesetz zu berücksichtigen:
Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden. Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen. In Bezug auf lichtmeidende Fledermausarten wie beispielsweise der Brandtfledermaus oder Kleinen Bartfledermaus und weitere Arten der Gattung Myotis, sind zur Sicherung der Flugrouten entlang des Waldrands Beleuchtungsanlagen auf das notwendigste zu reduzieren.
Auf eine nächtliche dauerhafte Beleuchtung des Betriebsgeländes wird nur in Notfällen zurückgegriffen. Eine notwendige nächtliche Beleuchtung erfolgt über fest installierte Bewegungsmelder. Zu verwenden sind LED-Leuchten mit maximal 3.000K (warmweißes Licht), bei denen i.d.R. kein UV- Licht emittiert wird. Das Leuchtelement ist dabei nach unten gerichtet.

9. Wasserwirtschaft

9.1 Wasserversorgung
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.
Die ausreichende Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.
9.2 Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet
Die Baumaßnahme liegt im Heilquellenschutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall. Weiterhin liegt die Baumaßnahme im Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruftensteinquelle (REI 9)" und „Weitwiesenquelle (REI 8)".
9.3 Umgang mit Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen
Um für die Bauausführung einen sachgerechten Umgang bei der Versickerung von Niederschlagswasser, welches auf den Dachflächen anfällt, wurde ein Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers bei einem 5-jährlichen Niederschlagsereignis durch das IG aquasoil erstellt. Demnach ist die Anlage von Sickermulden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

10. Forstwirtschaftliche Hinweise

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weist die untere Forstbehörde am AELF Traunstein darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100m Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Die pflichtgemäße Einhaltung dieser Vorschrift liegt in der Eigenverantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

11. Kommunale Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die kommunalen Satzungen, wie z. B. die Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Stadt Bad Reichenhall in der jeweils gültigen Fassung die Werbeanlagensatzung vom 22.09.1999 die Örtliche Bauvorschrift vom 15.09.1992 u. a.

12. Einsicht in Normen

Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt München und können dort kostenlos eingesehen werden.
Die kommunalen Satzungen können auf der städtischen Homepage der Stadt Bad Reichenhall kostenlos eingesehen werden.

G. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in der Sitzung vom 11.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2022 hat in der Zeit vom 02.02.22 bis 16.02.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2022 hat in der Zeit vom 02.02.22 bis 16.02.22 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2022 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.22 bis 12.12.22 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2022 bis 12.12.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Bad Reichenhall hat mit Beschluss des Stadtrats vom 28.02.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.02.2023 als Satzung beschlossen.

Bad Reichenhall, den 23.08.23

Oberbürgermeister Dr. Christoph Lung (Siegel)

7. Ausgefertigt

Bad Reichenhall, den 24.09.23

Oberbürgermeister Dr. Christoph Lung (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.11.23 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 14.11.23

Oberbürgermeister Dr. Christoph Lung (Siegel)

Stadt Bad Reichenhall

BEBAUUNGSPLAN "Loferer Straße 41 - 43"

für die Grundstücke Fl. Nr. 399 (Loferer Str. 43) und Fl. Nr. 95/4 (Loferer Str. 41), jeweils Gemarkung St. Zeno

M 1 : 1000

Übersichtskarte M 1:50.000



Planfertiger

magg architekten
Partnerschaft mbB

Flori Magg, Architekt + Stadtplaner
Nikolaus Magg, Architekt
Stephanie Magg, Architektin

Laufener Straße 55 83395 Freilassing
info@maggarchitekten.de
www.maggarchitekten.de
Tel +49 (0)8654 63604 Fax +49 (0)8654 65529

Unterschrift Planer

Plandatum

zuletzt geändert, 06.02.2023
13.10.2022