

Präambel
 Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 14.07.2020 auf Grundlage der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737), den Änderungs-Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

- 1. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
 WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
 0,4 Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,4)
 1,2 Geschossflächenzahl (z.B. GFZ = 1,2)
 IV zulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. vier Vollgeschosse)
 463,52 UAHN Höhenbezugspunkt Kanaldeckel (z.B. 463,52 m über Normalhöhenrufl)
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 o offene Bauweise
 — Baugrenze
- 1.4 Verkehrsflächen**
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“
 Straßenbegrenzungslinie
- 1.5 Sonstiges**
 Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Anzahl der Vollgeschosse
 Bemaßung
 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22, Stellplätze gem. § 12 Abs. 1 BauNVO, Tiefgaragen gem. § 12 Abs. 4 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 Typ1 Tiefgarage 1
 Typ2 Tiefgarage 2
 oberirdische Stellplätze
 Ein- und Ausfahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche
- 2. Hinweise durch Planzeichen**
- | | |
|---|--|
| 1 | Nutzungsschablone |
| 2 | 1: Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) |
| 3 | 2: Bauweise |
| 4 | 3: Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) |
| 5 | 4: Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) |
| | 5: Höhenbezugspunkt UAHN |
- 383 Flurnummern
 Bestehende Flurstücksgrenze
 bestehende Bebauung mit Hausnummer
 abzubrechende Bauwerks

ARCHITEKTUR
BÜRO
MEIER

Stadt
 Bad Reichenhall
BEBAUUNGSPLAN

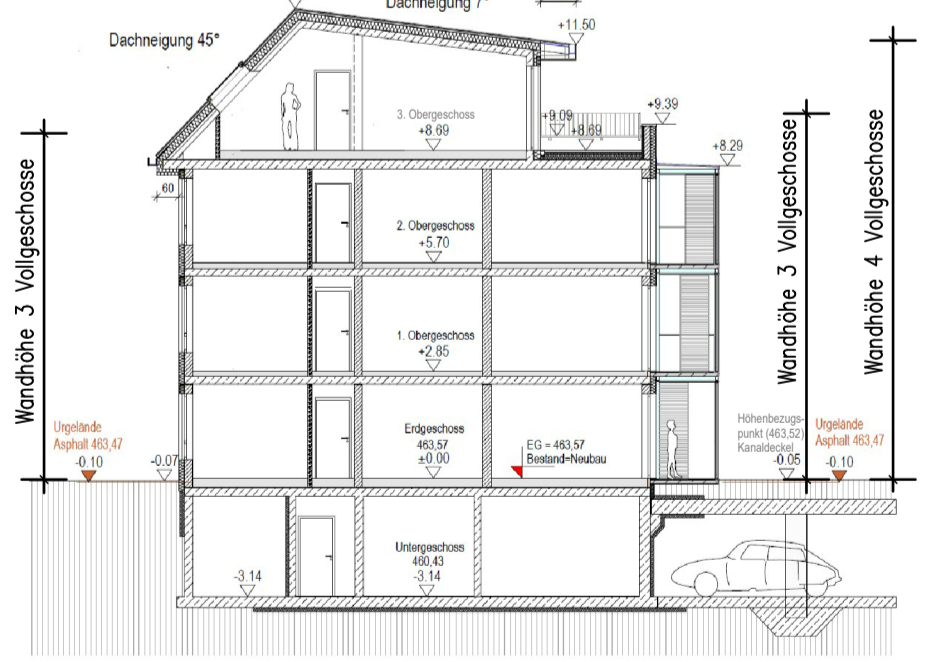
HANS MEIER
 ARCHITECT
 STADTPLANER
 O-IV-MÜLLER STR. 34
 83714 MIESBACH
 T 08025/890890
 F 08025/890888
 h.meier@architekturbuero-meier.de

10. Änderung
 "St. Zeno Nord"

M=1:500
 25.05.2020

- 3. Festsetzungen durch Text**
- 3.1 Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet WA
 (§ 4 BauNVO 1990)
 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nm. 1 – 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 3.2.1 Grundflächenzahl**
 Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
 Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.
 Die maximal zulässige Grundfläche darf mit Unterbauten und Tiefgaragen im Bereich der dafür gesondert festgesetzten Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Solche unterirdischen Bauten sind, sofern sie sich nicht mit oberirdischen Bauwerken, Zuwegungen oder Feuerwehrzufahrten überschneiden, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m zu versehen.
- 3.2.2 Geschossflächenzahl**
 Es wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. In den baulichen Anlagen mit Wohnungszustand sind die festgesetzten Garageschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- 3.2.3 Höhe der baulichen Anlage**
 Die zulässige Wandhöhe beträgt in Gebäudeteilen mit drei zulässigen Vollgeschossen 9,95 m und in Gebäudeteilen mit vier zulässigen Vollgeschossen 11,85 m, jeweils über dem Höhenbezugspunkt des Kanaldeckels im Werkmeisterweg (siehe Schnitt). Für die Wandhöhen der vierten Vollgeschosse auf der Westseite der Gebäude gilt die maximale Wandhöhe der drei zulässigen Vollgeschosse von 9,95 m über Höhenbezugspunkt.
- 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Planzeichen Baugrenze festgesetzt.
 Zulässig ist die Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Licht- und Lüftungsschächte. Bei Einhaltung der zulässigen Abstandsflächen dürfen auf den Süd-/Westfassaden die Baugrenzen mit Terrassen um 2,5 Meter und Balkone um 1,75 m überschritten werden.
- 3.4 Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze**
 - KFZ-Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise zu gestalten.
 - Für je 2 Wohnheiten ist mindestens 1 Fahrradstellplatz zu errichten.
 - nicht überdeckte Fahrradabstellplätze sind außerhalb der Baufenster zulässig.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.
 - Die Tiefgaragenanzahl ist einzuhalten.
- 3.5 Abstandsflächen**
 Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO gilt für grundstückseigene Abstandsflächen und für Abstandsflächen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen eine Abstandsflächenhöhe von 0,8 H.
- 3.6 Festsetzungen zur Gestaltung**
- 3.6.1 Dächer und Dachaufbauten**
 - Flachdächer sind über 10 m Einzelgröße extensiv, mit einer Mindestaufbauhöhe von 15cm, zu begrünen.
 - Photovoltaikanlagen sind nur integriert in Dachflächen zugelassen. Aufständerungen der Photovoltaikanlagen sind unzulässig.
 - Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 7 Grad und einer maximalen Dachneigung von 45 Grad zulässig (siehe Schnitt).
- 3.7 Entwässerung**
- 3.7.1 Schmutzwasser**
 Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.
- 3.7.2 Oberflächenwasser**
 Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu versickern. Abweichungen sind auf der Grundlage der städtischen Entwässerungssatzung zu regeln.
- 3.8 Grünordnung**
 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.
- 3.9 Immissionsschutz**
 Zum Schutz vor Lärm sind die Fassaden entlang der westlichen Seite zum Werkmeisterweg und östlich zur Salzburger Straße schallschaltabsorbierend zu errichten.
- 3.10 Werbeanlagen**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stelle der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig.

Schnitt M. 1:200



- 4. Hinweis durch Text**
- 4.1 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)**
 Gem. Artikel 8 BayDSchG ist ein Eigentümer oder Besitzer bei Auffindung von Bodendenkmälern zur Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege verpflichtet.
- 4.2 Freiflächengestaltungsplan**
 Ein Freiflächengestaltungsplan ist zum Bauantrag einzureichen.
- 4.3 Alllasten**
 Bei der Aufdeckung von Alllasten, Ablagerungen ist das Landratsamt Berchtesgadener Land umgehend zu verständigen.
- 4.4 Kampfmittel**
 Bei der Aufdeckung von Kampfmitteln ist die Stadt Bad Reichenhall umgehend zu informieren. Jegliche Arbeiten sind umgehend einzustellen.
- 4.5 Werbeanlagen**
 Die Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Reichenhall vom 22.09.1999 ist anzuwenden.
- 4.6 Örtliche Bauvorschrift**
 Die örtliche Bauvorschrift der Stadt Bad Reichenhall vom 15.09.1992 ist anzuwenden.
- 4.7 Stellplatzsatzung**
 Die Stellplatzsatzung – STPLS vom 10.02.2009 ist anzuwenden.
- 5. Verfahrensvermerke**

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 08.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans 10. Änderung St. Zeno Nord für die Grundstücke 383, 384 und 153/20 (teilweise), jeweils Gemarkung St. Zeno beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2014 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2014 bis einschließlich 30.06.2014 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand in der Zeit vom 28.05.2014 bis einschließlich 30.06.2014 gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans 10. Änderung des Bebauungsplans St. Zeno Nord „Werkmeisterweg 10“ für die Grundstücke Fl. Nr. 366 (teilweise), 369 (teilweise), 382/1, 383 (Werkmeisterweg 10), 384 (Werkmeisterweg 10) und 385/1, jeweils Gemarkung St. Zeno in der Fassung vom 25.06.2019 lag mit Begründung vom 25.06.2019 in der Zeit vom 14.08.2019 bis einschließlich 16.09.2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich aus.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand in der Zeit vom 12.08.2019 bis einschließlich 16.09.2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut statt.

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.05.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss der Satzung zum Bebauungsplan 10. Änderung St. Zeno Nord in der Fassung vom 25.05.2020 wurde am 21.07.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für das Berchtesgadener Land ersichtlich bekannt gemacht.

Bad Reichenhall, den

Dr. Christoph Lung
 Oberbürgermeister

Bebauungsplan
10. Änderung "St. Zeno Nord"
 für die Grundstücke Fl. Nr. 366 (teilweise), 369 (teilweise), 382/1, 383 (Werkmeisterweg 10), 384 (Werkmeisterweg 10) und 385/1, jeweils Gemarkung St. Zeno in Bad Reichenhall

Maßstab 1 : 500

Entwurfsverfasser
 H. Meier, Architekt + Stadtplaner
 Miesbach

Datum	Verfahrensstand und Änderung	Bearb. / Gez.
08.04.2014	Aufstellungsbeschluss	
25.06.2019	Billigungsbeschluss	
14.07.2020	Billigungs- und Satzungsbeschluss	