A PLANTEIL



B LEGENDE

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

SO 0,4	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Hotel und Gastronomie
0,4	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
(12)	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
V	max. Anzahl an Vollgeschossen
WH 9,5	Maximalmaß der zulässigen Wandhöhe (z.B. 9,5 m)
464,9 ü.	Höhenbezugspunkt für die max. Wandhöhe in m ü.NN (z.B. 464,9 m ü.NN) ü. ÖK FFB EG
	Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

	Baulinie
	Baugrenze
	Baugrenze für Gastgarten
	Baugrenze für Gästeterrasse

Bauweise

a	abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. Festsetzung Nr. D.3.1

Gebäudestellung, Dachform

	Hauptfirstrichtung
SD	Satteldach
WD	Walmdach
PD	Pultdach
FD	Flachdach

Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußweg
	Ein- und Ausfahrt

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlage mit Zweckbestimmung

St 10	Flächen für Stellplätze mit Anzahl (z. B. 10)
Cp 11	Flächen für Carports mit einer Rückwandhöhe von 3 m über OK Gelände und Pultdach gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.2 mit Anzahl (z. B. 11)
TGa 66	Flächen für Tiefgarage mit Anzahl (z. B. 66) mit Abfahrtsrampe und Einhausung (Fachdach)

Grünflächen

	öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage"
	Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Baum zu pflanzen
	Baum zu erhalten

Rechtsgrundlagen:

I. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

II. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN, KENNZEICHNUNGEN NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurgrenze mit Flurnummer

Bestehende Gebäude mit Hausnummer

Aufzuhebende Grundstücksgrenze (Vorschlag)

464,75 Bestehende Geländehöhe in m ü. NN

10 Maßkette in m (z.B. 5 m)

Baum zu erhalten gemäß II. Änderung Bebauungsplan "St. Zeno Süd" (in Aufstellung)

Baum vorhanden (Nr. 4)

Bestandsbaum zu roden

Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmal

Ensemble "Kurviertel"

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Die Verordnung des Landratsamtes Berchtesgadener Land über das Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen „Grüntensteinquelle (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 Tiefbauarbeiten (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 Baubschutt und Straßenaufbruch) ist im Heilquellenschutzgebiet verboten.

Geltungsbereich festgesetzter Bebauungspläne im Umfeld

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes ersetzen sämtliche Festsetzungen des Urbebauungsplanes „St. Zeno Süd".

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel und Gastronomie" festgesetzt.

1.2 Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
-Betriebe des Beherbergungsgewerbes zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises (Hotel) mit einer maximalen Anzahl von 119 Gästezimmern und 169 Gästebetten
-Schank- und Speisewirtschaften, Bar, einschließlich Außengastronomie,
-Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z. B. Sauna, Solarium, Fitnessraum, Wellness, Räume für Anwendungen und Massagen usw.),
-Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb,
-maximal 16 Wohnungen für Personal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal überbaubare Grundfläche ist über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Die maximale Geschossfläche ist über die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Abs. 2 BauNVO mit 1,2 festgesetzt.

Immissionsschutz
Maßgeblicher Außenlärmpegel zu Festsetzung 9



Legende zur Tabelle:
Spalte 1: Gebäude
Spalte 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel, DIN 4109:2018-01, 2018-01
Spalte 3: Nacht, Fenster nicht offen gesetzt
Nr. - Fenster können nicht geöffnet werden

Nicht-Tabellenfeldnamen: keine passenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich

2.3 Garagenzufahrtsrampe sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

2.4 Die maximale Wandhöhe sowie die maximale Anzahl an Vollgeschossen gem. § 20 Abs. 1 BauNVO ist im zeichnerischen Teil innerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist je nach Dachform der verlängerte Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei geneigtem Dächern) bzw. die Oberkante Attika bzw. Absturzsicherung (bei Flachdächern und flach geneigten Dächern).

Der untere Bezugspunkt ist bestimmt durch die Höhenbezugspunkte, dies für jedes Baufeld in m ü. NN festgesetzt ist (entspricht Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss).

2.5 Auf den Baufeld der mit WH 9,5 angegebenen sowie einer Wandhöhe von 9,5 m festgesetzt ist, darf eine fest installierte Sonnenschutzkonstruktion mit einer maximalen seitlichen Höhe von 3 m, dessen maximalen Ausladung einen Abstand von mind. 4 m zum Rand des Gebäudes einhält, errichtet werden.

3 Bauweise

3.1 Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit folgenden Bindungen:

Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Der Höhenversatz darf dabei eine Länge von 120 m nicht überschreiten (zzgl. Verbindungsbaues zum Bestandsgebäude). Hinweis: Zzgl. des entsprechenden Verbindungsbaues zwischen Hotelneubau und Hofwirt, sowie dem bestehenden Hofwirtgebäude kann entgegenwendig zum zusammenstehender Baukörper mit einer Länge von 155 m entstehen.

4 Abstandsflächen

4.1 Zu den Grenzen des Geltungsbereiches gelten die Abstandsflächen gemäß § 2 der Satzung der Stadt Bad Reichenhall über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe v. 21.01.2021 mit einer Tiefe von 0,25 H, mindestens 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge gegenüber in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Die Abstandsflächen dürfen nicht auf öffentliche Verkehrsflächen verlegt werden.
Abstandsflächenrecht des Satz 1 entfällt.

4.2 Abweichend davon werden die Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gebäudeteilen im Inneren des Geltungsbereiches vertieft festgesetzt. Die Abstandsflächen ergeben sich aus Baugrenzen und maximalen Wandhöhen.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5.2 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen ist zulässig.

5.3 Die Errichtung von Stellplätzen ist nur in den im zeichnerischen Teil festgelegten Flächen für Stellplätze zulässig.

5.4 Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6 Gestaltung der Gebäude

6.1 Die zulässigen Dachformen sind im zeichnerischen Teil innerhalb der Baugrenzen für jedes Baufeld festgesetzt. Bei Flachdächern sind auch flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 10° zulässig. Die Dachneigung von Walm- und Satteldächern ist über den Baufeldern definiert.

6.2 Der Carport (s. Festsetzung 9.2) darf mit Pultdach errichtet werden. Die Dachneigung darf mit einem Flachdach ausgeführt werden.

6.3 Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern diese bündig auf der Dachfläche (bei geneigten Dächern) oder der Fassade angebracht sind. Bei Aufbringung von Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern sind diese in gleicher Neigung auf der Dachfläche anzubringen. Aufständerungen sind nur ausnahmsweise bei Flachdächern und flach geneigten Dächern zulässig, wenn der Nachweis erbracht ist, dass diese aus der Hauptsichtachse von der Straße nicht sichtbar sind. Bei Denkmalschutzobjekten ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde einzuholen und zu beachten.

6.4 Der gesamte Hotelneubau ist gestalterisch zu gliedern. Als gliedernde Elemente sind die Verbindungsbauten zwischen den Hotelgebäuden zu verwenden. Diese sind in Farbe oder Materialität abzusetzen.

7 Grünordnung

7.1 Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen der gleichen Art und Sorte zu ersetzen. Von den im Plantel festgesetzten Standorten, nicht jedoch von der Anzahl kann abgewichen werden.

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

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

Straucharten:
- * Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
- * Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- * Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
- * Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- * Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- * Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- * Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- * Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
- * Ebbeere (Sorbus torminalis)
- * Weißdorn (Crataegus)
- * 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)

7.3 Folgende Mindestpflanzqualitäten werden festgesetzt:
- Baumgröße: Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm, in Ausnahme der Obstbäume, zu verwenden. Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen.
- Strauchgröße: Als Sträucher sind Gehölze der Größe 100 - 150 cm zu verwenden.

7.4 Bäume, die es zu erhalten festgesetzt sind, müssen dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Im Rahmen der Bauausführung sind die Bäume fachgerecht gemäß RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

7.5 Bei den Flächen für Garagen und Carports sind zusätzlich zu den Baumpflanzungen auf 50 % der Fläche Strauchpflanzungen gemäß Festsetzung 7.2 i.V.m. 7.3 im Pflanzabstand von 1,5 m durchzuführen.

7.6 Fällungen dürfen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

7.7 Dachflächen, die nicht als Terrassen oder für technische Aufbauten benötigt werden sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

7.8 Die Verkehrsflächenbegrünung zwischen den Hotelgebäuden (s. auch Festsetzung 6.4) sind mit einer Fassadenbegrünung zu verbinden.

7.9 Die einzuhaltende Tiefgrenzgrundstärke ist zu begrünen (Dach, Fassade) oder zu überdecken und einzusäen.

7.10 Die Rückwand des Carports ist zu begrünen.

8 Entwässerung

8.1 Das innerhalb des Sondergebiets auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist unterirdisch durch Mulden- oder Muldn-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung im Sondergebiet zu versickern.

8.2 Entwässerungsanlagen sind im gesamten Sondergebiet zulässig.

9 Immissionsschutz

9.1 Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"

(z.B. Wohn-, Schlaf-, Unterrichts-, Büro- und Hotelzimmer) gelten nachfolgende Fest-setzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den Beiluftungsmöglichkeiten für Wohn-, Schlaf-, Kinder- bzw. Hotelzimmer.

Es sind Schallräume von Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Hotelzimmern so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schallräumen an einer nachts zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.

Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftung aus-zustatten. Schallgedämmte Lüftungen können erhalten, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Lüftung als Schlafzimmer nicht geeignet sind.

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" sind sicherzustellen.

Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Liften geeigneten Fassaden sind den Festsetzungen durch Planzeichen, Unterpunkt „Immissionsschutz" zu entnehmen.

Hinweis:
Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (ggf. eines Baugenehmigungsfreistellungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.

9.1 Bei der Lage im Heilquellenschutzgebiet ist eine wasserrechtliche Gestattung bei der Vollzugsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Bewässerung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann mindestens die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Auf die Möglichkeit der Regenwasserspeicherung 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 Rückverbindungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz bestehen.

Es wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige überdachte Abfahrten in den Schmutzwasserkanal über eine Hebeanlage 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 die erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Zur Bauvorlage ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 Punkt 14.9.3 zu führen. Zur Bauvorlage ist darüber hinaus ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein sowie dem Tiefbauamt der Bad Bad Reichenhall abzustimmen.

10 Artenschutz

10.1 Die Fensterläden und der Aufbeputz am Hofwirt (Salzburger Straße 21) als Quartier-möglichkeiten für Fledermäuse sind zu erhalten.

10.2 Das Entfernen der Fensterläden am Hofwirt (Salzburger Straße 21) zur Sanierung der Außenfassade darf nur außerhalb der Aktivitätszeiten von kulturfolgenden Fledermäusen nur im Zeitraum 01. November bis 28./29. Februar erfolgen.

10.3 Integration von acht Fledermauseinflügen (z. B. Schwegler Fledermaus Einbaublende 1 FE oder vergleichbar) in die Fassaden jedes neu zu erbauende Gebäudes bzw. Gebäudeteils, Anbringen in wechselnder Exposition, weitergestaltet, nur teilweise besonnt, zur Vermeidung von Konflikten nicht über Fenstern, Türen oder Terrassen, Kleben sind dauerhaft zu erhalten, ggf. zu ersetzen.

10.4 Notwendige Rodungen von Bäumen und Sträuchern, sowie Entfernen von vorhandenen Nistkästen dürfen nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

10.5 Entwicklung von gehölzreich genutzten Grünflächen als extensiv genutzte (jährlich maximal 2-malige Mahd mit Abtransport des Mähgutes, erster Schnitt dabei nicht vor dem 15.06., zweiter Schnitt nicht vor September), magere und blütenreiche Flächen (z. B. Blumenwiese Landschaftsbau Zeno, Typ 10 Blumenwiese, Typ 11 Bienenweide, Mischung 08 und/oder 10 aus dem Herkunftsgebiet 17 (Südliches Alpenvorland), oder vergleichbar). Verzicht auf reine Rasenflächen auf der Basis von Hochleistungsgräsern und eine intensive Pflege durch ständige Mahd (mind. Rasenmäher).

10.6 Bei Neuanlage und Stellplätze mit Rasengittersteinen (Vermeidung von Vollversiegelung) ausführen.

10.7 Notwendige sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich zu gestalten mit warmweißen LEDs (LUMEN ≤ 2700-3.000 Kelvin) oder Natriumdampfhochdrucklampen. Es ist eine geschirmte Gebäude- und Wegbeleuchtung mit möglichst niedrigen Lichtmasten und „Full-Cut-Off-Leuchten" (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) zu verwenden. Es sind dichte Leuchtengehäuse ohne Lichtaustritt nach oben zu verwenden (Lichtpunkthöhe ≤ 4 m). Die Leuchten sind sicherheitsbewusst zu positionieren, ggf. zu abschirmen.

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

10.9 Vor Rodung der Gehölze sind 10 Fledermauseinflüge (z. B. Schwegler Fledermaushöhle 2FN oder vergleichbar) an Gehölzen in der Umgebung anzubringen. Anbringen in wechselnder Exposition, weitergestaltet, nur teilweise besonnt, Kleben sind jährlich im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar zu warten, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

10.10 Vor Rodung der Gehölze sind 10 Nistöhlen für Höhlenbrüter (4x Nistöhle 1B Schlupflochdurchmesser 32 cm, 3x Nistöhle 1B Schlupflochdurchmesser 28 cm, 3x Halbhöhle 2H oder vergleichbar) an Gehölzen in der Umgebung anzubringen. Anbringen in südwestlicher bis südöstlicher Exposition, weitergestaltet, nur teilweise besonnt, Kleben sind jährlich im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar zu warten, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

11 Zulässige Vorhaben

11.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen Bauherrschaft und Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

E HINWEISE DURCH TEXT

1 Altlasten

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altlastenorten, 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, Altlastenorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Sämtliche können erhöhte Aufwendungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen 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 informieren.

2 Niederschlagswasser

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.

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

Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet ist eine wasserrechtliche Gestattung bei der Vollzugsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Bewässerung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann mindestens die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

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 Kriegsfolge 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.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 i. BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6 Heilquellen

Die Verordnung des Landratsamtes Berchtesgadener Land über das Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen „Grüntensteinquelle (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 Tiefeingriffe (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 Baubschutt und Straßenaufbruch) ist im Heilquellenschutzgebiet verboten.

7 DIN-Normen

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

8 Ortsrecht / Städtische Satzungen

Soweit in diesen Bebauungsplan nicht anders bestimmt oder geändert, gilt das Ortsrecht der Stadt Bad Reichenhall, insbesondere die Abstandsflächensatzung, die Baumschutzverordnung, die Einfriedungssatzung, die örtliche Bauvorschrift, die Stellplatzsatzung sowie die Werbeanlagensatzung in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

9 Vogelfreundliches Bauen

Bzgl. der Verwendung von Vogelschutzglas (Ziffer 10.8 im Satzungstext) wird auf den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (hrsl. SCHMID et al., Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, 2012) verwiesen.

10 Küchenabluft

Für die Abluftführung des gastronomischen Betriebes gilt die VDI-Richtlinie 2052 „Raumlufttechnische Anlage für Küchen"

11 LKW-Sperrzone

Das Bauvorhaben liegt in einer ganztägigen LKW-Sperrzone.
Ausnahmegenehmigungen zum Befahren sind im Ordnungsamt zu beantragen.

F VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.12.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2021 bis 16.04.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2021 bis 16.04.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.12.2021 bis 14.01.2022 erneut beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.12.2021 bis 14.01.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Bad Reichenhall hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.02.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.02.2022 als Satzung beschlossen.
Bad Reichenhall, den 23.02.2022
Dr. Christoph Lung, Oberbürgermeister

7. Ausgefertigt
Bad Reichenhall, den 15.04.2022
Dr. Christoph Lung, Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 22.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Bad Reichenhall, den 03.03.2022
Dr. Christoph Lung, Oberbürgermeister

G VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Plan 1 und Plan 2 mit Stand 10.02.2022 ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"HOFWIRT"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



STADT BAD REICHENHALL, LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND
GEMARKUNG SANKT ZENO
FLNR. 6/5 ; 6 ; 21 ; 21/1
29/5 (Teilfläche)

Maßstab 1 : 500

Entwurfsverfasser: Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung
Gmelinstr. 28 -D-83026 Überrenn T. +49-08642-/ 61981
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Datum	Verfahrensstand und Änderung
12.02.2021	Entwurf
22.11.2021	Entwurf
10.02.2020	Entwurf