



D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Bauartungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
 - Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) sowie § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke / Vergnügungsläden) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist mit max. 0,8 festgesetzt.
 - Die maximale Wandhöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Attika bzw. Absturzsicherung bzw. der außertseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die jeweils in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss. Bei Putzschicht ist die festgesetzte Wandhöhe die Firsthöhe. Bei bautechnischen Zwängen, z. B. im Zusammenhang mit Entwässerung, Geologie oder Oberflächenbelägen kann vom unteren Bezugspunkt ausnahmsweise um +/- 0,2 m abgewichen werden.
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen**
 - Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z. B. Fahrradabstellplätze, Trafostationen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, ...) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Bauweise**
 - Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
 - Gebäuelängen bis 165 m sind zulässig.
 - Erschließung, Stellplätze, Garagen**
 - Stellplätze sind auf dem Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen muss ein Abstand von min. 5,00 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein.
 - Fahradabstellplätze sind in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Zufahrten, Zuwegungen, offene Stellplätze sowie untergeordnete Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, sind, soweit andere gesetzliche Vorschriften oder im GE betriebsbedingte Anforderungen nicht entgegenstehen, mit tragfähigen, wasserdrainierenden Belägen (z. B. Schottersteinen, Rasengittern, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.
 - Niederschlagswasser ist 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, ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen (oder anderer Maßnahmen) zu realisieren. Ist eine Versickerung aufgrund des Untergrundes nicht möglich, ist zum Bauantrag ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, das wasserrechtlich zu genehmigen ist.
 - Artenschutz**
 - Gebäude dürfen nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar abgerissen werden.
 - Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen, insbesondere solche mit Durchsicht auf freien Himmel und Vegetation, so zu gestalten oder durch Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Feststehende Glaswände und laminierte Konstruktionen mit Durchsichten auf freien Himmel oder Vegetation hinter dem Glas sind zwangsläufig mattiert oder mit einer Bemusterung wogegen Vogelschlag herzustellen.
 - Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LEDs (Lichtfarbe 2.700-3.000 Kelvin) oder Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden. Leuchtgehäuse sind dicht, ohne Fallwirkung für Insekten auszuführen. Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein und darf keine Abstrahlung nach oben, über die Horizontale hinweg aufweisen.
 - Die CEF Maßnahmen zur Zauneindeckung sind gemäß der Kapitel 4.2 bis 4.6 der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Dipl.-Biol. Johanna Stegherr v. 24.04.2024 (s. Anlage zur Begründung) umzusetzen.**
- Immissionsschutz**
 - Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12
 - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,zus,k}$ nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten. Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Gewerbegebietfläche	L _{EK}		S
	ta	na	
GE01	65,0	50,0	14623
GE02	67,0	52,0	5577
GE03	54,0	39,0	8275
GE04	57,0	42,0	7168
GE05	60,0	45,0	5160

E. HINWEISE DURCH TEXT

- Kommunale Satzungen**
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die kommunalen Satzungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung, sofern keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden.
- Anbauverbotszone**
In der Anbauverbotszone zur B21 dürfen gemäß Art. 23 BayStrVG keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ausnahmen davon sind nur zulässig, wenn das staatliche Bauamt Traunstein der Errichtung zustimmt, da keine Gefährdung für die Sicherheit des Verkehrsgeschehens ausgeht.
- Wegerecht**
Im Südwesten wurde ein landwirtschaftliches Wegerecht in einer Breite von 3,0 m auf die im Plan gekennzeichneten Grundstücke aufgenommen.
- Alltaster**
Hinweise oder Kenntnisse zu Alltasterverdachtsflächen liegen im Plangebiet nicht vor. Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Alltast o. Ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.
- Kampfmittel**
Das Stadtgebiet wurde in Kriegsfolge bombardiert. Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmittelrudern aufgrund der Kriegsfolge muss gerechnet werden. Bei derartigen Funden ist die Stadt Bad Reichenhall umgehend zu informieren.
- Schutz des Bodens**
Der Oberboden, sofern vorhanden, ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschichten, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen. Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind. Oberbodenresten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
- Baumschutz**
Die Regelungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS - LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, der ZTV-Baumpflege und der ZTV-Vegetationstragschichten sind zu beachten.
- Schutz vor Oberflächenwasser, Grundwasser und Starkregenereignissen**
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaveränderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Plangebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. 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. Bei Eingriffen in den Wasserhaushalt (z. B. Absenkungen während der Baumaßnahme oder die Umleitung des abfließenden Oberflächenwassers durch den neuen Baukörper) sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen und § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (Veränderung des Wasserabflusses) ist zu berücksichtigen. Im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.
- Niederschlag und Entwässerung**
Die Vorgaben der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFwV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemeinsamem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) bzw. in oberirdische Gewässer (TREGNG) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 einzuhalten. Auf die Möglichkeit der Regenwasserumleitung 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.
- Trink- und Brauchwasser**
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Stadt sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit ist durch den Versorger abzustimmen.
- Denkmalschutz**
Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Immissionsschutz**
Den schallechnischen Festsetzungen liegt die schallechnische Untersuchung der noise.business vom 08.05.2025 (Bericht-Nr. NB21-113-SU-05-01) zugrunde. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erbringen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können der vorstehenden schallechnischen Untersuchung entnommen werden.
- Artenliste/Eingrünung - Gehölzliste**
Es wird auf das Merkblatt „Eingrünung - Gehölzliste“ des Landratsamtes Berchtesgadener Land verwiesen.

F. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungspländerung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf der Bebauungspländerung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf der Bebauungspländerung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
 - Die Stadt Bad Reichenhall hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Bebauungspländerung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Bad Reichenhall, den
- (Siegel)
- Dr. Christoph Lung, Oberbürgermeister
- Bad Reichenhall, den
- (Siegel)
- Dr. Christoph Lung, Oberbürgermeister
- Bad Reichenhall, den
- (Siegel)
- Dr. Christoph Lung, Oberbürgermeister

14. Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche
Die Ausgleichsmaßnahme wird auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 712, Gemarkung Freilassing, der Stadt Freilassing von 863 m² erfüllt. Zielobjekt ist ein „Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (W12)“. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

15. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können im Rathaus der Stadt Bad Reichenhall, Neues Rathaus, Stadtauditorium kostenlos eingesehen werden.

F. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungspländerung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

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

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

5. Der Entwurf der Bebauungspländerung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

6. Die Stadt Bad Reichenhall hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Bebauungspländerung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Bad Reichenhall, den

..... (Siegel)

Dr. Christoph Lung, Oberbürgermeister

Bad Reichenhall, den

..... (Siegel)

Dr. Christoph Lung, Oberbürgermeister

Bad Reichenhall, den

..... (Siegel)

Dr. Christoph Lung, Oberbürgermeister

STADT BAD REICHENHALL

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET MARZOLL TÜRK - WEST" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

STADT BAD REICHENHALL, LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

Fl.Nr. 251, 245f, 438, 439, 439d, 440, 709f1, 713; 424f1, 428, 429, 431, 441/2, 713f1

FASSUNG VOM VORENTWURF

02.06.2025

M 1 : 1000

PLANFERTIGER: Wolf Steiert, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hofmann steiert landschafts- + ortspannung
Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T +49-08642 / 6198 info@hofmann-steiert.de hofmann-steiert.de