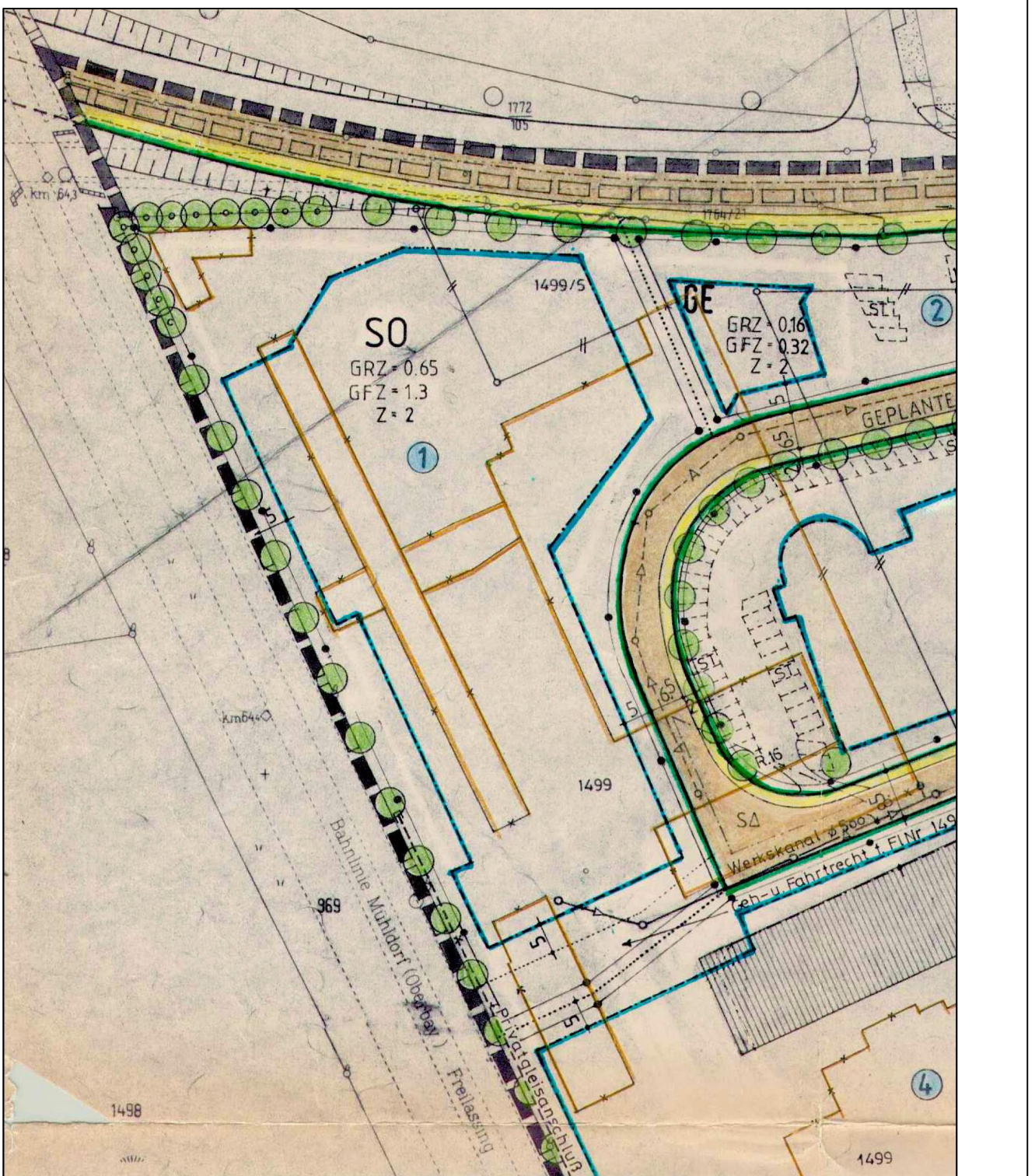


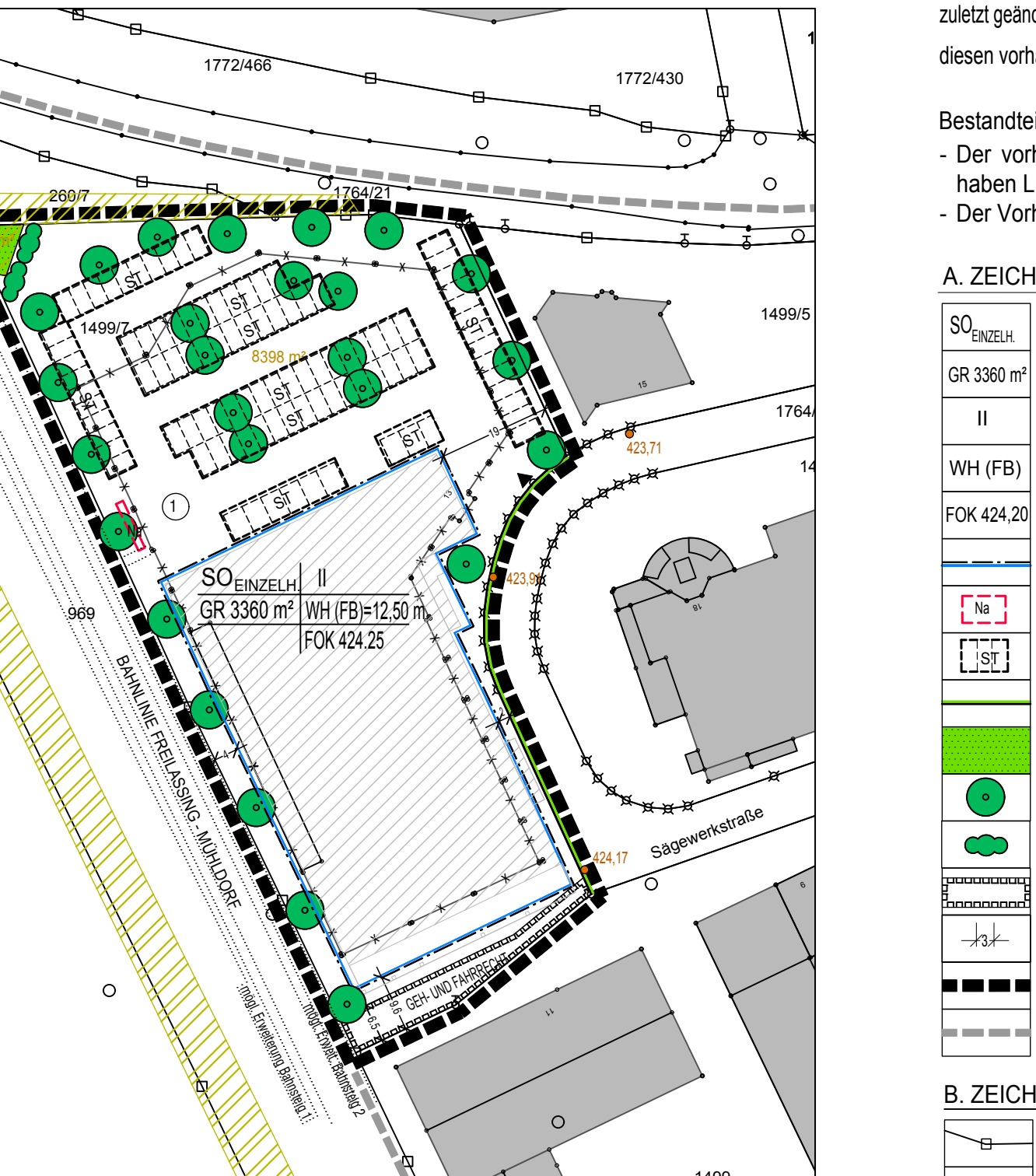
AUSSCHNITT AUS DEM BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN
"SÄGEWERKSTRASSE"

STADT FREILASSING, LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG "SÄGEWERKSTRASSE VORHABEN LIDL"

STADT FREILASSING, LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



Die Stadt Freilassing erlasst gemäß

§ 2 Abs. 1, § 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371).

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan/Grünordnungsplan 2. Änderung „Sägewerkstraße Vorhaben Lidl“ in der Fassung vom 26.09.2024
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 16.09.2024.

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	SONDERGEBIET "EINZELHANDEL"
	GRUNDFLÄCHE
	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
	MAXIMALE WANDHÖHE AB OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN IN METERN
	MAX. HÖHE DER FERTIGEN ERDGESCHOSSFUSSBODENKANTE IN METERN ÜBER NNH, z.B. 424.20 m
	BAUGRENZE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
	FLÄCHE FÜR STELLPLATZE, VON PLANZEICHNUNG ABWEICHENDE STELLPLATZAUFTEILUNG IST ZULÄSSIG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE LAUBBÄUME, OHNE VERBINDLICHE STANDORTFESTSETZUNG
	PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER
	MIT GEH- UND FAHRTRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
	MASSZAHLEN IN METERN, z.B. 3 m
	GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES

B. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE		BESTEHENDES GEBÄUDE
	FLURSTÜCKSNUMMER, z.B. 1499/7		GEPLANTES GEBÄUDE
	FORTLAUFENDE NUMMIERUNG DER GRUNDSTÜCKE, z.B. 1		ABZUBRECHENDES GEBÄUDE
	AUFMASSPUNKT, BESTEHENDER KANALDECKEL MIT ANGABE DER HÖHENLAGE ÜBER NN		EINFAHRT
	GESCHÜTZTES BIOTOP		

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs und Randsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1500 m²
- ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 m²
- zwei kleinflächige Handwerks- oder Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von je 125 m²
- Lagerräume, Sozialräume und Räume für die Verwaltung,
- Stellplätze gemäß § 12 BauNVO,
- Nebenanlage für eine Packstation (z.B. DHL)
- untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Die jeweils zulässigen Verkaufsflächen der einzelnen Nutzungen umfassen nicht die Bereiche der Mail, der Rolltreppe und des Windfangs.
Gemäß § 12 Abs. 3a i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird mit 3360 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die der in § 19. Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ II von 0,80 zulässig.

2.2. Seitliche Wandhöhe

Als seitliche Wandhöhe (FB) gilt das Maß von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite bzw. bei Flachdächern mit dem oberen Abschluss der Wand. Die seitliche Wandhöhe darf maximal 12,50 m betragen. Technisch Bauteile (Kamine, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 1 m überschreiten.

3. Fußbodenhöhe und Geländeanpassung

Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bezogen auf NNH ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das an die Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,30 m unter die fertige Fußbodenhöhe des Erdgeschosses aufzufüllen.

4. Vortretende Gebäudeteile

Sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, ist ein Überschreiten der Baugrenze mit vortretenden Gebäudeteilen wie Treppenhäusern, Außentreppen, Kaminen, Fassadengliederungen, Vordächern, Eingangsüberdachungen und Rampen bis zu 1,5 m zulässig.

5. Anzahl der Stellplätze

Im Sondergebiet sind mindestens 125 Stellplätze zu errichten.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Grünordnung

7.1. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes sind, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen wie z.B. als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge benötigt werden, zu begrünen und zu bepflanzen. Zur Einbindung des Baugebietes sind an der westlichen, nördlichen sowie nordöstlichen Grundstücksgrenze standortgerechten Laubbäume zu bepflanzen, wobei eine von der Planzeichnung abweichende Standortwahl zulässig ist. Ebenso sind die PKW-Stellplätze mit Bäumen zu begrünen. Insgesamt sind auf dem Baugrundstück mindestens 25 Laubbäume vorzusehen. Im Nordwesten sind als Übergang zum Biotop standortheimische Sträucher zu pflanzen. Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten bzw. klimawandelangepasste Arten angrenzender Florenregionen in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die Bepflanzung hat direkt im Anschluss an die Fertigstellung des Gebäudes bzw. der Erschließung zu erfolgen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

7.2. Extensive Dachbegrünung

Sofern Dachflächen als Gründach ausgeführt werden, sind diese mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzuzäuen oder mit Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinie - der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. F.L.L. sind einzuhalten.

7.3. Begrünung von Fluchtwegtreppen

Fluchtwegtreppen sind mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Auf je 2 m Länge ist mindestens eine Pflanze zu verenden. Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen

7.4. Arten und Pflanzliste

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzqualität: Hochstämmle 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm	Feld-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	Sand-Birke (Quercus robur)	Silber-Weide (Salix alba 'Liedpode')	Winter-Linde (Tilia cordata)
	Hainbuche (Quercus robur, Fastigiata)	Vogel-Kirsche (Salix alba)	Silber-Linde (Tilia platyphyllos)	Sommer-Linde (Tilia tomentosa)
	Salix alba 'Liedpode' (Sorte mit geradem, aufrechten Wuchs)	Wild-Birne (Prunus avium)	Silber-Linde (Tilia tomentosa)	Silber-Linde (Tilia tomentosa)
		Mehlbeere (Sorbus aria)		
		Eberesche (Sorbus aucuparia)		

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzqualität: Hochstämmle 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm	Feld-Ahorn (Acer campestre)	Sand-Birke (Betula pendula)	Hainbuche (Carpinus betulus)	Vogel-Kirsche (Prunus avium)
	Sand-Birke (Betula pendula)	Hainbuche (Carpinus betulus)	Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Wild-Birne (Prunus pyrastrer)
				Mehlbeere (Sorbus aria)
				Eberesche (Sorbus aucuparia)

Dachbegrünung

Astlose Grastille (Anthericum liliago)	Wundklee (Anthyllus vulneraria)	Zitronengras (Cymbopogon citratus)	Golddistel (Centaurea jacobina)	Karthenäusmelke (Dianthus carthusianorum)
Echtes Labkraut (Galium verum)	Kleines Habichtskraut (Hieracium pilosella)	Schillergras (Koeleria glauca)	Wimperpenfgras (Melica ciliata)	Steinmelke (Petrorhagia saxifraga)
Weißer Mauerpfeffer (Sedum album)	Milder Mauerpfeffer (Sedum saxifragale)	Milder Mauerpfeffer (Sedum reflexum)	Trauben-Steinbrech (Saxifraga paniculata)	Polsterseifenkraut (Saponaria ocymoides)
Federgas (Stipa arvensis)	Gewöhnlicher Thymian (Thymus pulegioides)	Kriechender Thymian (Thymus serpyllum)		

7.5. Biotopschutz

Während der Baumaßnahmen ist Sorge zu tragen, dass das im Nordwesten auf der Bauparzelle vorhandene Biotop Nr. 8143-0250, welches sich auch auf die Fl.-Nr. 260/7 und 1764/21 Gemarkung Freilassing erstreckt, nicht beschädigt oder beeinträchtigt wird.

7.6. Flächenbefestigung

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Alle oberirdischen Stellplätze sind mit wasserundurchlässigem Belag herzustellen.

7.7. Geländeveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen sind bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig.

7.8. Freiflächengestaltungsplan

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

7.9. Vermeidungsmaßnahmen

Unmittelbar vor dem Abbruch von Gebäuden sind diese auf mögliche Fledermausquartiere, Vogelinseln oder sonstige geschützte Tierarten zu untersuchen. Sollten Quartiere oder Nistplätze gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land abzusprechen.

7.10. Beleuchtung

Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.

a. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen.

b. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.

c. Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.

d. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.

e. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

7.11. Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten großflächige Verglasungen und transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Wenn reines Glas verwendet wird, sollten die Gläser generell entspiegelt sein und einem Außenreflexionsgrad von max. 10 % aufweisen.

7.12. Einfriedungen

Einfriedungen sind sockellos und mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum Boden zu errichten (Tierwanderung) und optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten.

7.13. Entwässerung

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist möglichst breitflächig auf dem Baugrundstück zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser ist gemäß Entwässerungssatzung in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung

Es sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig. Notwendige Dachbelichtungen sind erlaubt.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb des Daches erlaubt, wobei deren Fläche je Fassadenseite maximal 20 m² betragen darf und mindestens eine Fassadenseite von Werbeanlagen freizuhalten ist. Außerhalb der Baugrenze ist eine freistehende Werbeanlage als Stel-/Pylon mit einer maximalen Höhe von 8 m und einer maximalen Breite von 2,70 m sowie einer maximalen Werbefläche von 13 m² zulässig. Leuchtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtprojektionen sind unzulässig.

3. Abstandsflächen

Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen sind anzuwenden.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz

Südwestlich des Planungsbereiches befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-8143-0225: Untertägige spätmitellalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Edelsitzes Oedhof und seiner Vorgängerbauten. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

7.9. Vermeidungsmaßnahmen

Unmittelbar vor dem Abbruch von Gebäuden sind diese auf mögliche Fledermausquartiere, Vogelinseln oder sonstige geschützte Tierarten zu untersuchen. Sollten Quartiere oder Nistplätze gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land abzusprechen.

7.10. Beleuchtung

Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.

a. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen.

b. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.

c. Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.

d. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.

e. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

7.11. Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten großflächige Verglasungen und transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Wenn reines Glas verwendet wird, sollten die Gläser generell entspiegelt sein und einem Außenreflexionsgrad von max. 10 % aufweisen.

7.12. Einfriedungen

Einfriedungen sind sockellos und mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum Boden zu errichten (Tierwanderung) und optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten.

7.13. Entwässerung

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist möglichst breitflächig auf dem Baugrundstück zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser ist gemäß Entwässerungssatzung in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung

Es sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig. Notwendige Dachbelichtungen sind erlaubt.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb des Daches erlaubt, wobei deren Fläche je Fassadenseite maximal 20 m² betragen darf und mindestens eine Fassadenseite von Werbeanlagen freizuhalten ist. Außerhalb der Baugrenze ist eine freistehende Werbeanlage als Stel-/Pylon mit einer maximalen Höhe von 8 m und einer maximalen Breite von 2,70 m sowie einer maximalen Werbefläche von 13 m² zulässig. Leuchtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtprojektionen sind unzulässig.

3. Abstandsflächen

Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen sind anzuwenden.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz

Südwestlich des Planungsbereiches befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-8143-0225: Untertägige spätmitellalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Edelsitzes Oedhof und seiner Vorgängerbauten. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

7.9. Vermeidungsmaßnahmen

Unmittelbar vor dem Abbruch von Gebäuden sind diese auf mögliche Fledermausquartiere, Vogelinseln oder sonstige geschützte Tierarten zu untersuchen. Sollten Quartiere oder Nistplätze gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land abzusprechen.

7.10. Beleuchtung

Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.

a. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen.

b. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.

c. Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.

d. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.

e. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

7.11. Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten großflächige Verglasungen und transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Wenn reines Glas verwendet wird, sollten die Gläser generell entspiegelt sein und einem Außenreflexionsgrad von max. 10 % aufweisen.

7.12. Einfriedungen

Einfriedungen sind sockellos und mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum Boden zu errichten (Tierwanderung) und optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten.

7.13. Entwässerung

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist möglichst breitflächig auf dem Baugrundstück zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser ist gemäß Entwässerungssatzung in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung

Es sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig. Notwendige Dachbelichtungen sind erlaubt.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb des Daches erlaubt, wobei deren Fläche je Fassadenseite maximal 20 m² betragen darf und mindestens eine Fassadenseite von Werbeanlagen freizuhalten ist. Außerhalb der Baugrenze ist eine freistehende Werbeanlage als Stel-/Pylon mit einer maximalen Höhe von 8 m und einer maximalen Breite von 2,70 m sowie einer maximalen Werbefläche von 13 m² zulässig. Leuchtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtprojektionen sind unzulässig.

3. Abstandsflächen

Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen sind anzuwenden.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz

Südwestlich des Planungsbereiches befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-8143-0225: Untertägige spätmitellalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Edelsitzes Oedhof und seiner Vorgängerbauten. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

7.9. Vermeidungsmaßnahmen

Unmittelbar vor dem Abbruch von Gebäuden sind diese auf mögliche Fledermausquartiere, Vogelinseln oder sonstige geschützte Tierarten zu untersuchen. Sollten Quartiere oder Nistplätze gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land abzusprechen.

7.10. Beleuchtung

Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.

a.