

ZEICHENERKLÄRUNG:

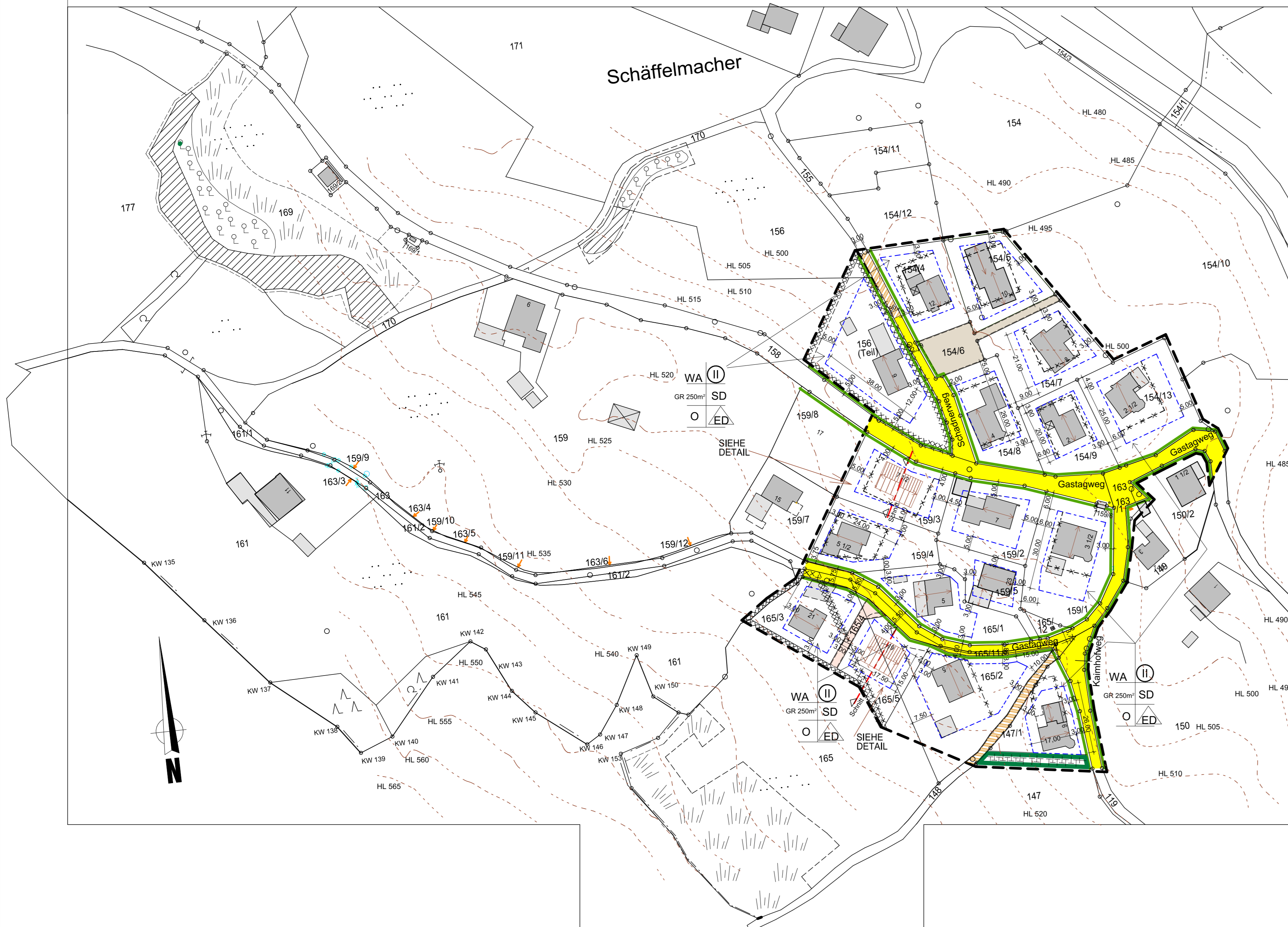
A) FESTSETZUNG

- GRENZE DES GESAMTEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 9 ABSATZ 7 BauGB
- GRENZE DES ERWEITERUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ×-×-× AUFZUBEHENDENDE GRENZE DES ALTEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ×-×-× AUFZUBEHENDENDE BAUGRENZEN
- BAUGRENZEN, DIE BESTIMMUNGEN DES ART. 6 BayBo (ABSTANDSFLÄCHEN, ABSTÄNDE) SIND EINZUHALTEN.
- VERFAHRENSFREIE VORHABEN NACH BayBo ART. 57 FÜR GEBÄUDE NACH ABS. 1a UND 1b, SOWIE FÜR TERRASSENÜBERDACHUNGEN NACH ABS. 1g UND STÜTZMAUERN NACH ABS. 7a DÜRFEN AUSSERHALB DER BAUGRENZEN LIEGEN.
- ENTLANG ALLER ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGE JEDOCH IST GRUNDSÄTZLICH EIN ABSTAND VON 80 cm EINZUHALTEN. IM EINZELFALL KANN DER MARKT MARKTSCELLENBERG IN BEGRÜNDETEN FÄLLEN DAVON ABWEICHEND EINEN GERINGEREN ABSTAND GENEHMIGEN.
- DIE BAUGRENZEN GELTEN NICHT FÜR UNTERIRDISCHE BAUWERKE (Z. B. TIEFGARAGEN).
- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- MIT
- STRASSEN BEGRENZUNGSLINIEN

ZU A) FESTSETZUNG

- WA II SD NUTZUNGSSCHABLONEN MIT ANGABE VON:
 - GR 250m² O ED
 - WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BauNVO
 - II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE: FÜR ALLE HAUPTGEBÄUDE UND DEREN ANBAUTEN WERDEN ALS HÖCHSTGRENZE 2 VOLLGESCHOSSE (E+1) FESTGESETZT. BEI HANGBEBAUUNGEN GILT DAS EBENFALLS, WOBEI DIE LAGE DER HÖHENFESTSETZUNG SICH BERGSEITIG AN DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE ORIENTIERT (SIEHE SYSTEMSKIZZEN UNTER A) TALSEITIG SIND DIE KELLERGESCHOSSE TEILWEISE FREILIEGEND ZULÄSSIG. ES DARF HIER ABER KEIN ZUSÄTZLICHES VOLLGESCHOSS ENTSTEHEN. FÜR FREISTEHENDE OBERIRDISCHE GARAGEN, CARPORTS UND SONSTIGE NEBENGEBAUDE WIRD 1 OBERIRDISCHES GESCHOSS (E) FESTGESETZT.
 - GR 250m² SD ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTGRENZE. SATTELDACH FÜR DIE HAUPTGEBÄUDE MAX. 25° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE MAX. 20°.
 - O OFFENE BAUWEISE
 - ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - NEUBAUTEN MIT ANGABE DER GEBÄUDESTELLUNG UND HAUPTFÜRSTRICHTUNG (ZWINGEND).
 - MASS-ZAHLEN (HIER Z. B. 15,00m)

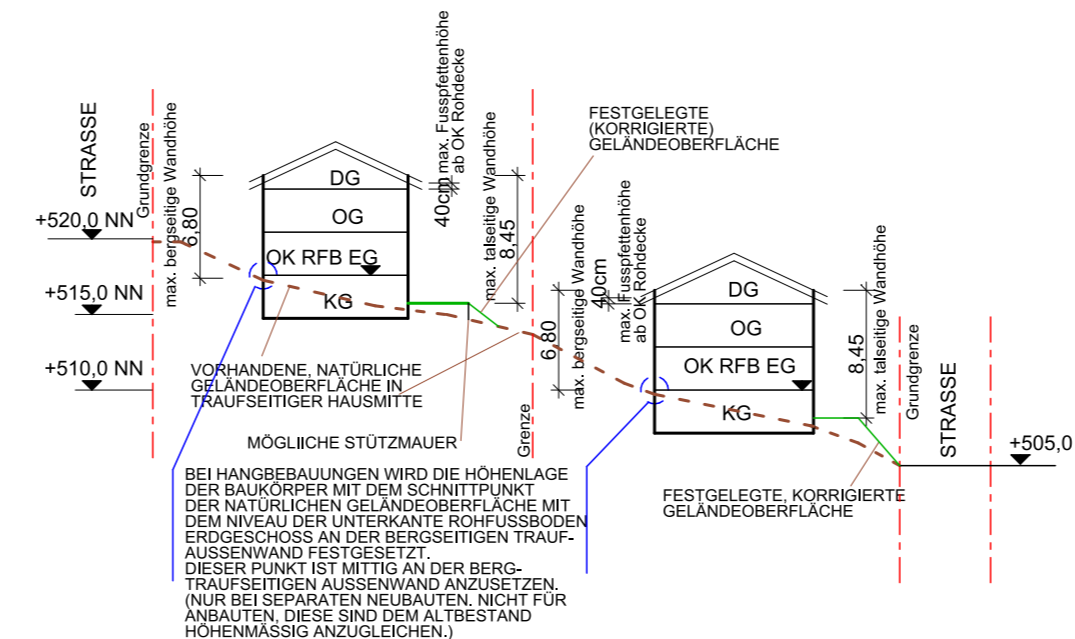
ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN IST DER SCHRIFTEIL (SATZUNG) ZWINGEND ANZUWENDEN.



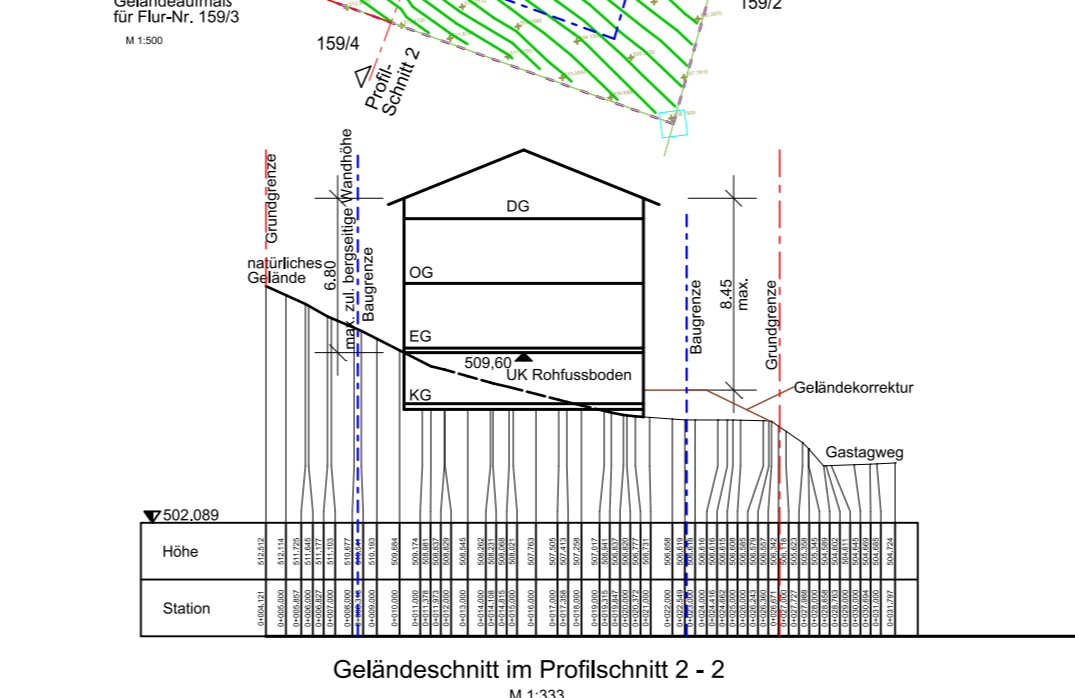
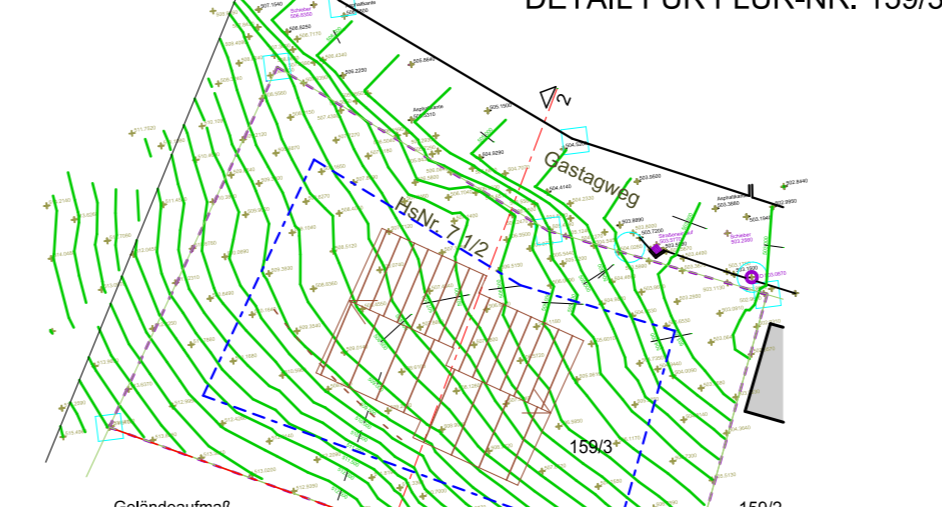
ZU A) FESTSETZUNG

SYSTEMSKIZZEN M 1:500

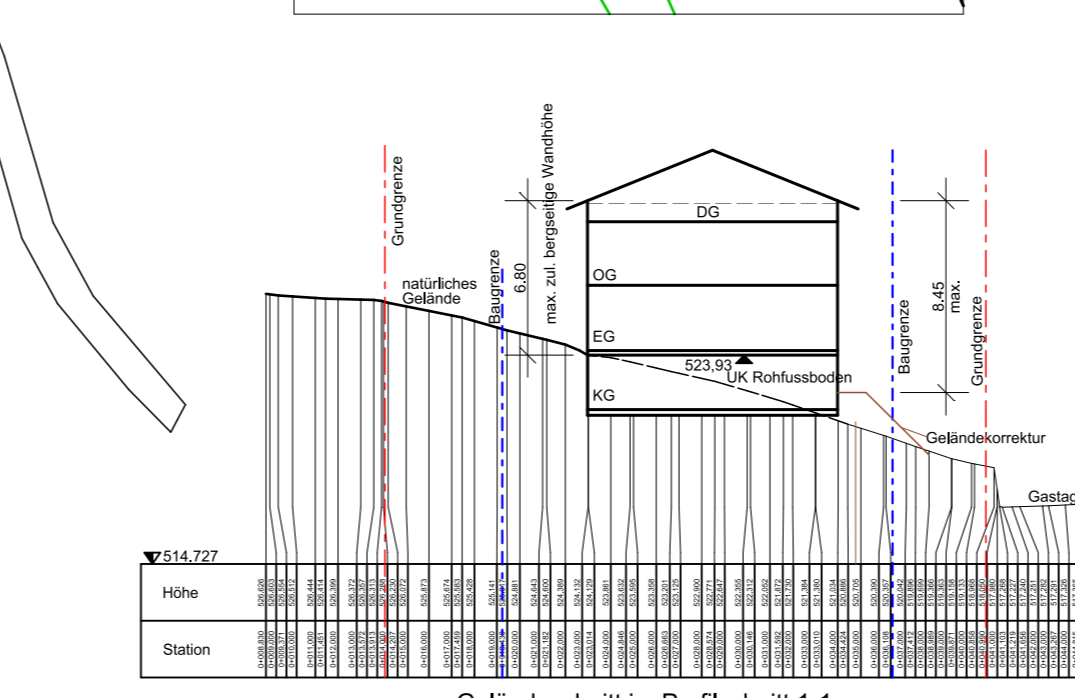
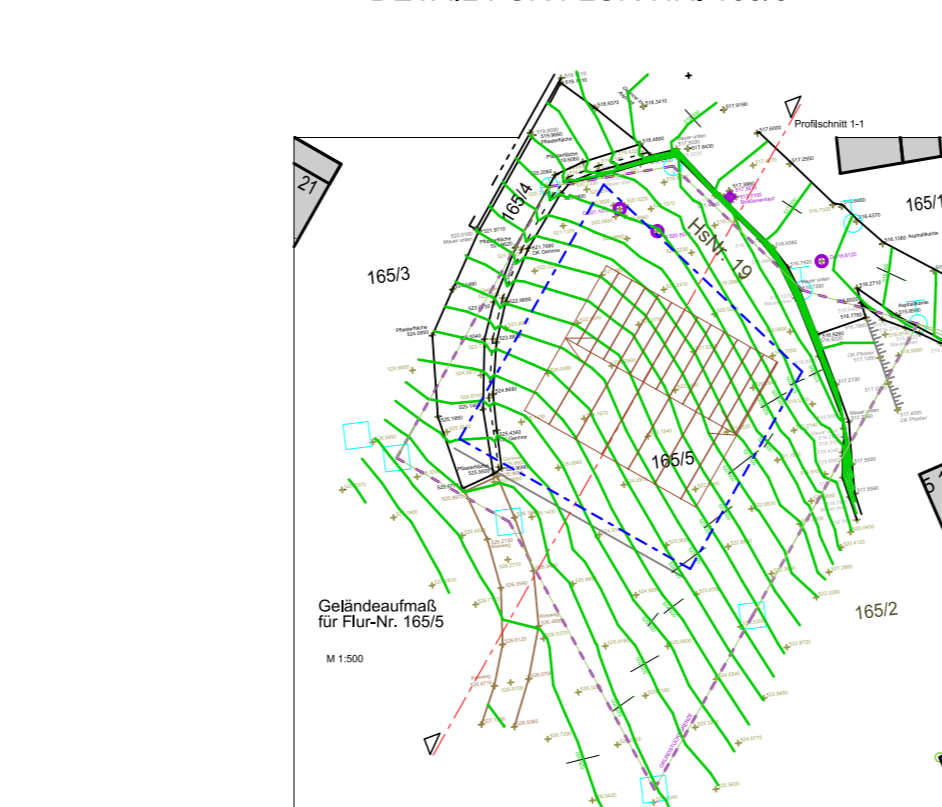
HÖHENLAGEN (MUSTERFALL UND BEISPIEL)



SYSTEMSKIZZE DETAIL FÜR FLUR-NR. 159/3



SYSTEMSKIZZE DETAIL FÜR FLUR-NR. 165/5



B) HINWEISE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

159/3 FLURNUMMER

BESTEHENDE WOHN- UND NEBENGEBAUDE MIT HAUSNUMMERN UND ANGABE DER FÜRSTRICHTUNG

HÖHENSCHICHTLINIE MIT ANGABE DER HÖHE ÜBER NN (HIER Z. B. 500 m Ü. NN)

VERBINDUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (Z. B. TEILSTÜCK FLUR-NR. 155 = WANDERWEG, MIT GEH- UND FAHRTRECHT FÜR DIE HINTERLIEGER-GRUNDSTÜCKE 154, 154/11 UND 156, GESICHERT IN GRUNDBÜCHERLICHER FORM, SOWIE TEILSTÜCK FLUR-NR. 148 = ÖFFENTLICHER FELD- UND WALDWEG)

PRIVATE ERSCHLIESSUNGS- UND / ODER VERKEHRSFLÄCHE (Z. B. FLUR-NR. 165/4) MIT ABGRENZUNG VON PRIVATFLÄCHEN MIT BELASTUNGEN DURCH GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE.

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (PRIVATGRUNDSTÜCK MIT GRUNDBÜCHERLICH GESICHERTEN GEH- UND FAHRTRECHTEN FÜR DIE AN- UND HINTERLIEGERGRUNDSTÜCKE) (Z. B. FLUR-NR. 154/6)

RFB ROHFUSSBODEN

UMGRENZUNG VON AUSGLEICHSFLÄCHEN

NUR NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG:

GEHÖLZ ZU ERHALTEN

GEHÖLZPFLANZUNG

EXTENSIVGRÜNLAND

D) ÄNDERUNGSVERMERKE:

C) VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat des Marktes Marktschellenberg hat in der Sitzung vom 20.12.2022 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes als 5. Änderung mit Nachverdichtung des Bebauungsplans NR. 1 "Am Gastagweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Planentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2023 in überarbeiteter Endfassung vom 30.03.2026 hat erneut in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Planentwurf in der Fassung vom 24.03.2023 in der überarbeiteten Endfassung vom 30.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2023 in der überarbeiteten Endfassung vom 30.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2023 in der überarbeiteten Endfassung vom 30.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht.
6. Der Markt Marktschellenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.03.2023 in der überarbeiteten Endfassung vom 30.03.2026, bestehend aus der Planzeichnung A) mit den Festsetzungen, Hinweisen B), Verfahrensmerkungen C), Änderungsvermerken D) sowie der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Marktschellenberg, den

(Michael Ernst, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Markt Marktschellenberg, den

(Michael Ernst, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Gastagweg" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der 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 Bebauungsplan ist damit gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Marktschellenberg, den

(Michael Ernst, 1. Bürgermeister)

5. ÄNDERUNG MIT NACHVERDICHTUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

"Am Gastagweg"

NACH § 13a BauGB IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

DER MARKT MARKTSCELLENBERG LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND GEMARKUNG LANDSCHELLENBERG LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

in 83487 Marktschellenberg
am Gastagweg
Landkreis Berchtesgadener Land

Für die Flurnummern:

119 (Teilfläche), 147/1, 148 (Teilfläche), 154/4, 154/5, 154/6, 154/7, 154/8, 154/9, 154/13, 155 (Teilfläche), 156 (Teilfläche), 158 (Teilfläche), 159/1, 159/2, 159/3, 159/4, 159/5, 159/6, 163 (Teilfläche), 163/1, 165/1, 165/2, 165/3, 165/4, 165/5, 165/11 (Teilfläche), 165/12

MASS-STAB

M = 1 : 1000

Der Architekt:

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Thoma
Architekt VDA
Walzmannstraße 32
83451 Piding
Tel.: 08651-4609
Fax.: 08651-2920
E-Mail: Architekt-m.thoma@t-online.de

Piding, am 24.03.2023 mit verschiedenen
ÜBERARBEITUNGEN
UND ENDFASSUNG vom 30.03.2026