

# ZEICHENERKLÄRUNG:

## A) FESTSETZUNG

- GRENZE DES GESAMTEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 9 ABSATZ 7 BauGB
- xxxxxxxxxxxx GRENZE DES ERWEITERUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ×-×-× AUZUHEBENDE GRENZE DES ALTEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ×-×-× AUZUHEBENDE BAUGRENZEN
- BAUGRENZEN, DIE BESTIMMUNGEN DES ART. 6 BayBO (ABSTANDSFLÄCHEN, ABSTÄNDE) SIND EINZUHALTEN. GEBÄUDE ALS VERFAHRENSFREIE VORHABEN NACH BayBO ART. 57 ABS. 1a, b, g UND ABS. 7a DÜRFEN AUSSERHALB DER BAUGRENZEN LIEGEN. DAS GILT NICHT FÜR DIE BAUGRENZEN ENTLANG DES SCHARTNERWEGES. BEI EINER GEPLANTEN GRENZBEBAUUNG AN GEMEINDESTRASSEN IST DIE STRASSEN- UND WEGERECHTLICHE GENEHMIGUNG DER MARKTGEMEINDE EINZUHOLEN. DIE BAUGRENZEN GELTEN NICHT FÜR UNTERIRDISCHE BAUWERKE (Z. B. TIEFGARAGEN).
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- MIT
- STRASSEN BEGRENZUNGSLINIEN
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (TEILSTÜCK FLUR-NR. 155 = WANDERWEG, MIT GEH- UND FAHRTRECHT FÜR DIE HINTERLIEGERGRUNDSTÜCKE 154/11 UND 154/12, TEILSTÜCK FLUR-NR. 148 = ÖFFENTLICHER FELD- UND WALDWEG)

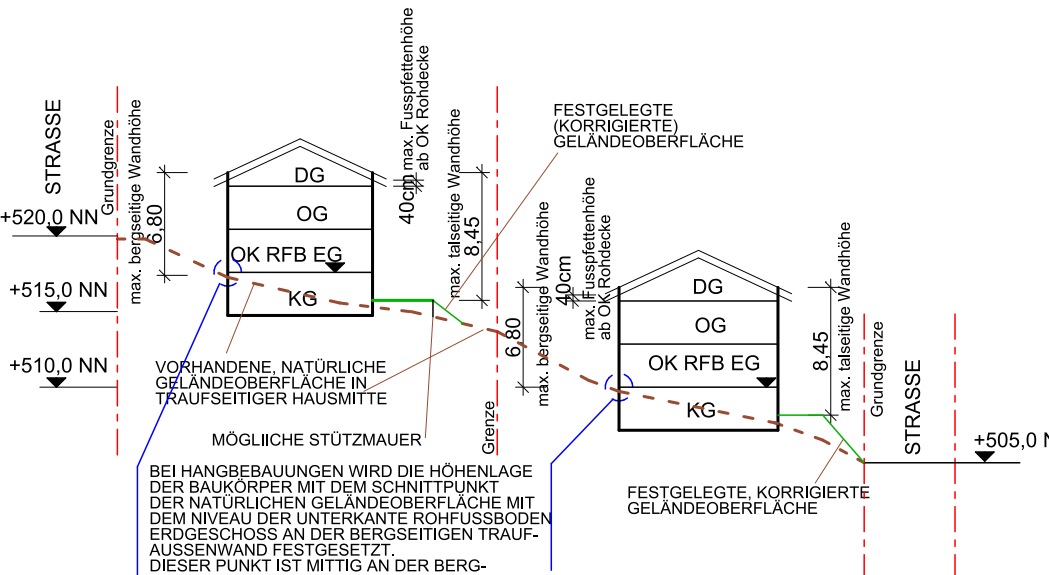
ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN IST DER SCHRIFTEIL (SATZUNG) ZWINGEND ANZUWENDEN.

## ZU A) FESTSETZUNG

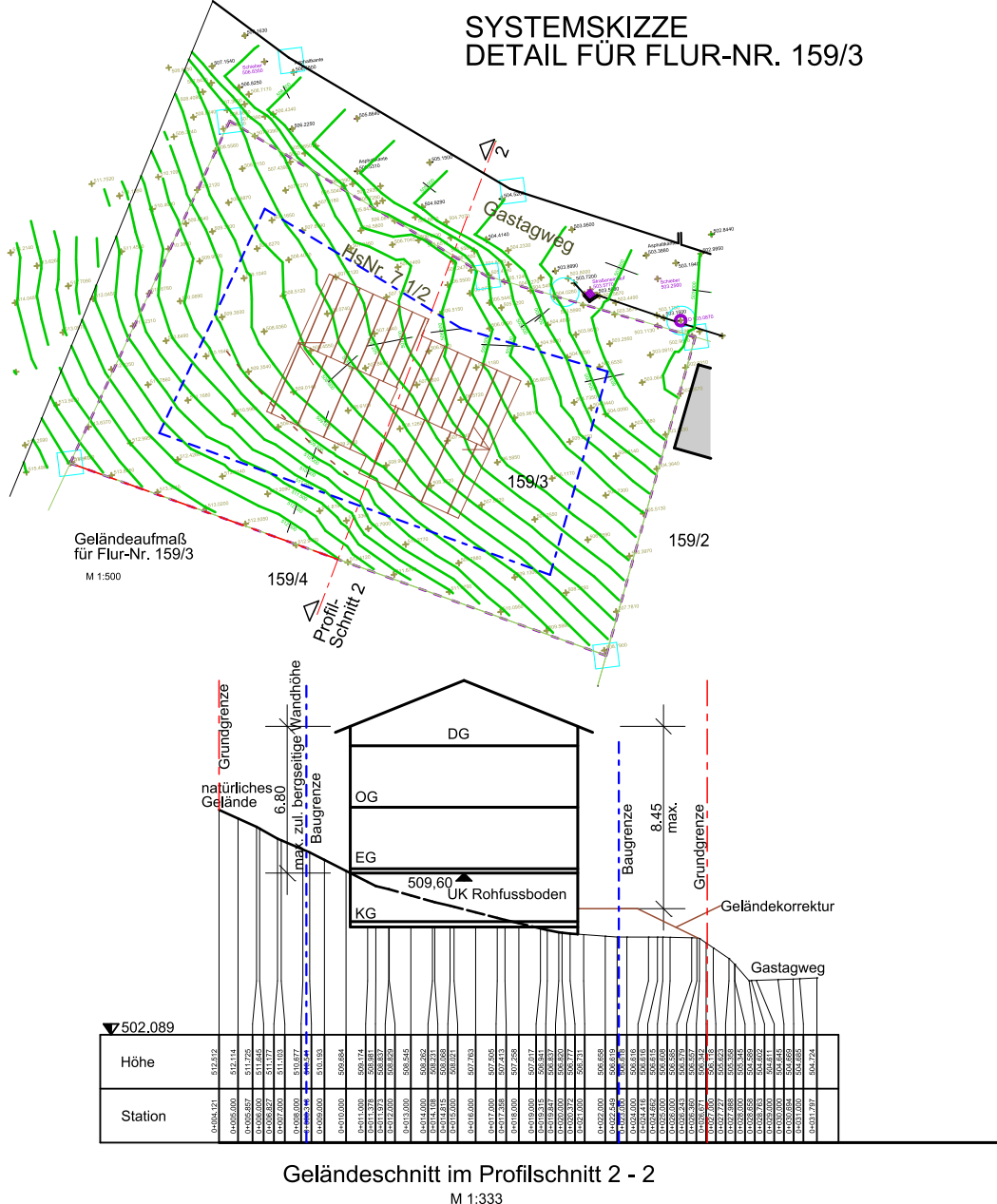
- WA II SD GR 250m NUTZUNGSSCHABLONEN MIT ANGABE VON: WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BauNVO II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE: FÜR ALLE HAUPTGEBÄUDE UND DEREN ANBAUTEN WERDEN ALS HÖCHSTGRENZE 2 VOLLGESCHOSSE (E+1) FESTGESETZT. BEI HANGBEBAUUNGEN GILT DAS EBENFALLS, WOBEI DIE LAGE DER HÖHENFESTSETZUNG SICH BERGSEITIG AN DER NATÜRLICHEN GELÄNDOBERFLÄCHE ORIENTIERT (SIEHE SYSTEMSKIZZEN UNTER A) TALSEITIG SIND DIE KELLERGEWÖLBE 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. ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTGRENZE. SATTELDACH FÜR DIE HAUPTGEBÄUDE MAX. 25° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE MAX. 20° UNTERGEORDNETE QUERGIEBEL SIND ZULÄSSIG. OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG NEUBAUTEN MIT ANGABE DER GEBÄUDESTELLUNG UND HAUPTFIRSTRICHTUNG (ZWINGEND) UNTERGEORDNETE QUERGIEBEL ZULÄSSIG MASS-ZAHLEN (HIER Z. B. 15,00m)

## ZU A) FESTSETZUNG

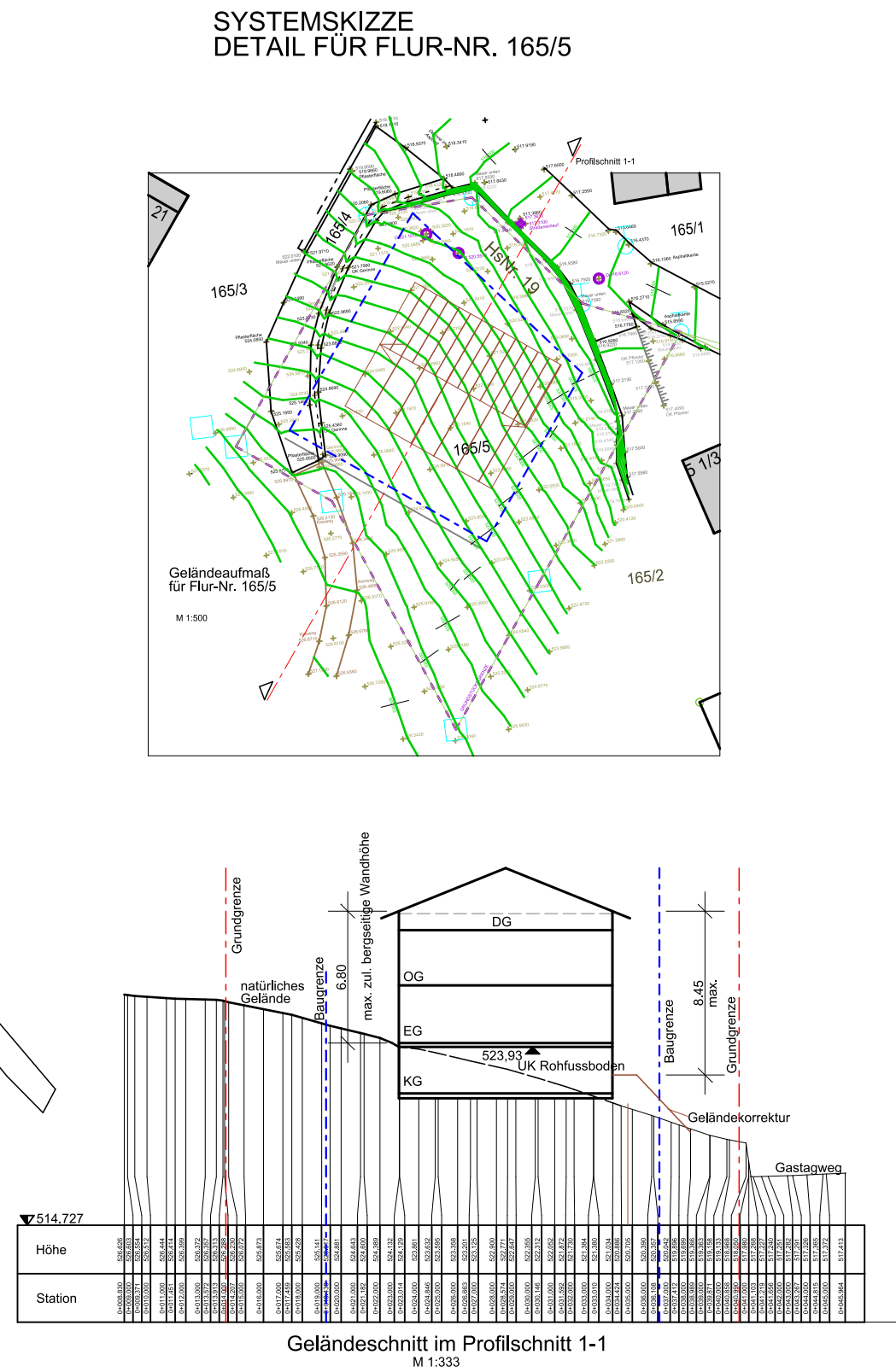
SYSTEMSKIZZEN M 1:500 HÖHENLAGEN (MUSTERFALL UND BEISPIEL FÜR FLUR-NUMMER 159/4 UND 159/5)



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 FIRSTRICHTUNG
- HÖHENSCHICHTLINIE MIT ANGABE DER HÖHE ÜBER NN (HIER Z. B. 500 m Ü. NN)
- VERBINDUNGSLINIE
- 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 AUSGLEICHSLÄCHEN
- NUR NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG: GEHÖLZ ZU ERHALTEN, GEHÖLZPFLANZUNG, EXTENSIVGRÜNLAND

## D) ÄNDERUNGSVERMERKE:

## C) VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.12.22 die Aufstellung eines Bebauungsplanes als 5. Änderung mit Nachverdichtung des Bebauungsplans NR. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Planentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2023 in der überarbeiteten Endfassung vom 28.08.2025 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2023 in der überarbeiteten Endfassung vom 28.08.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2023 in der überarbeiteten Endfassung vom 28.08.2025 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Marktschellenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2023 in der überarbeiteten Endfassung vom 28.08.2025 als Satzung beschlossen.

(Gemeinde) ..... (Siegel)  
(Michael Ernst, 1. Bürgermeister)  
6. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
7. Ausgefertigt ..... (Gemeinde) ..... (Michael Ernst, 1. Bürgermeister)  
8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
(Gemeinde) ..... (Siegel)  
(Michael Ernst, 1. Bürgermeister)

## 5. ÄNDERUNG MIT NACHVERDICHTUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

"Am Gastagweg"

NACH § 13a BauGB IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

DER MARKTGEMEINDE 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), 159 (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.: 08651-6220  
E-Mail: Architekt-m.thoma@t-online.de

Piding, am 24.03.2023 mit verschiedenen  
ÜBERARBEITUNGEN  
UND ENDFASSUNG vom 28.08.2025