

# Markt Marktschellenberg

– Heilklimatischer Kurort –

Landkreis Berchtesgadener Land



## **Satzung**

zur

5. Änderung mit Nachverdichtung des  
Bebauungsplans Nr. 1

**„Am Gastagweg“**

nach § 13a BauGB  
im beschleunigten Verfahren

# Markt Marktschellenberg

– Heilklimatischer Kurort –  
Landkreis Berchtesgadener Land

## SATZUNG

### ZUR 5. ÄNDERUNG MIT NACHVERDICHTUNG DES

### BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „AM GASTAGWEG“

### nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

in der Fassung vom April 1965 und Rechtskräftigkeit vom 17.04.1970 mit seinen bisherigen 4 Änderungen des Marktes Marktschellenberg, Landkreis Berchtesgadener Land, wobei im März 2014 das Verfahren zur 4. Bebauungsplanänderung eingeleitet wurde, jedoch nicht zum Vollzug kam.

---

Der Markt Marktschellenberg erlässt auf Grundlage aller einschlägigen sowie derzeit jeweils gültigen Bestimmungen der Gemeindeordnung (Art. 23 GO) für den Freistaat Bayern, der §§ 2, 8, 9, 10 13a und 215a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV)

für die Grundstücke der Gemarkung Landschellenberg mit den 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 mit insgesamt

19.708 m<sup>2</sup> für den Bebauungsplan-Geltungsbereich und  
4.250 m<sup>2</sup> für die max. zul. GR

die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Gastagweg“ – als zeitgerechte Anpassung für alle bisherigen Satzungen und dazu gehörenden Planzeichnungen – erneut zu ändern und nachzuverdichten,

dargestellt durch die Planzeichnung mit Zeichenerklärung  
in der Fassung vom 24.03.2023 mit Überarbeitungen und in der Endfassung vom 30.03.2026, ausgearbeitet von Architekt M. Thoma, Watzmannstr. 32, 83451 Piding

entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen:

## § 1

### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Die Art der Nutzung der Grundstücke wird als „Allgemeines Wohngebiet“ – WA – nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Das Maß der baulichen Nutzung je Grundstück wird festgesetzt mit einer max. zulässigen Grundfläche (GR) von 250 m<sup>2</sup> die von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO überdeckt werden darf.
3. Für alle Hauptgebäude und deren Anbauten werden als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse (E + 1), festgesetzt. Bei Hangbebauungen ist talseitig zusätzlich ein teilweise freiliegendes Kellergeschoss zulässig, solange damit nicht ein drittes Vollgeschoss entsteht.  
Für freistehende oberirdische Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude wird 1 oberirdisches Geschoss ( E ) festgesetzt.
4. Die Hauptgebäude und deren Anbauten müssen innerhalb der Baugrenzen liegen.  
Gebäude als verfahrensfreie Vorhaben nach BayBO Art. 57 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 Marktschellenberg in begründeten Fällen davon abweichend einen geringeren Abstand genehmigen.

Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische Bauwerke (z.B. Tiefgaragen).

Im Übrigen sind die Vorschriften des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände, Grenzbebauungen) – zum jeweils gültigen Rechtsstand, also mit dynamischer Verweisung - zu beachten.

5. In ebenem Gelände darf die Oberkante des EG-Rohfußbodens der Gebäude max. 20 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Die traufseitigen Gebäude-Wandhöhen (gemessen entlang der Außenwand von OK natürlicher Geländeoberfläche bis OK Dachhaut) werden mit max. 6.80 m festgesetzt.

Bei Hangbebauungen dürfen die Traufwandhöhen bergseitig ebenfalls nur max. 6,80 m, talseitig jedoch bis max. 8,45 m betragen.

Die Baukörperhöhenlage wird bergseitig mit dem Schnittpunkt OK vorhandene natürliche Geländeoberfläche/Unterkante EG-Rohfußboden festgesetzt. Er ist mittig an der bergseitigen Gebäudeaußenwandtraufe anzusetzen.

Bei Doppelhäusern mit einer Gesamtlänge von bis zu 16,00 m ist auf eine möglichst profilgleiche Ausführung zu achten.

Bei geplanten Anbauten ist die Höhenlage der vorhandenen Altbaukörper zu übernehmen.

## § 2

### Bauformen, Baugestaltung

1. Für die Firstrichtung der einzelnen Gebäude ist die Darstellung in der Planzeichnung bindend. Dabei muss der Firstverlauf immer parallel zur Gebäudelängsseite liegen. Bei Gebäudeanbauten ist die Firstrichtung des Hauptgebäudes weiterzuführen. Bei Nebengebäuden ohne Angabe der Firstrichtung muss der Firstverlauf sinngemäß ebenfalls parallel zur Gebäudelängsseite liegen.

Die Darstellung der Gebäudeausrichtung in Bezug auf die Himmelsrichtung ist ebenfalls bindend, nicht jedoch die Situierung innerhalb der Baugrenzen, d. h. die Gebäude können innerhalb der festgesetzten Baugrenzen – unter Beibehaltung der festgesetzten Ausrichtung - verschoben werden. Dabei sind auch hier die Vorschriften des Art. 6 BayBO zu beachten.

2. Die Gebäude-Grundform ist als Rechteck im Seitenverhältnis von mindestens 4 / 5 zu wählen.  
Bei Gebäudelängen über 16,0 m ist der Baukörper flächenmäßig (z. B. durch Fassadenversatz) zu gliedern. Das ist aber auch höhenmäßig zulässig. In diesem Fall kann für den betroffenen Gebäudeteil die Höhenlage – im Sinne des § 1, Nr. 5 Abs. 3 – gesondert festgelegt werden, d.h. in der Höhenfestsetzung sind dann beide Gebäudeteile separat zu behandeln.
3. Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen, bei Hangbebauungen können sie einhäufig gestaltet werden.
4. Die Dachstuhl-Fusspfettenhöhe darf höchstens 40 cm, gemessen ab OK Obergeschoss-Rohdecke, betragen.
5. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf max. 25°, für alle Nebengebäude max. 20° betragen. Die Eindeckung kann mit Blech oder mittelbraunen bis dunkelgrauen Ton- /Betonpfannen erfolgen.
6. PV- und Solaranlagen sind zulässig, sie sind jedoch parallel zur Dachfläche zu montieren. Eine Aufständigung ist nicht zulässig. Reflexionsarme Elemente sind dabei zu bevorzugen.
7. Zäune entlang von öffentlichen Straßen sind um 80 cm vom Straßenrand abzurücken. Sie müssen – für Kleintierwanderungen - eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen.

Analog zu § 1 Nr.4 Abs. 2, Satz 2 kann im Einzelfall in begründeten Fällen der Markt Marktschellenberg, von den 80 cm abweichend, einen geringeren Abstand genehmigen.

## § 3

Grünordnung

1. Bei Grundstücksbebauungen ist der naturschutzrechtliche Ausgleich, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück herzustellen.  
Ansonsten kann der Ausgleich über das gemeindliche Ökokonto (Bürgerwald) erfolgen.
2. Für alle Neupflanzungen werden nachfolgend Arten und Mindestpflanzgrößen festgesetzt. Nadelgehölze aller Arten (auch Thuja), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntlaubige Arten und Sorten sind nicht zulässig.
3. Artenliste für Einzelbaumpflanzungen:

(Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang		großkroniger Laubbaum 16 – 18 cm,
klein-kronige Laubbäume 12 – 14 cm)		
Acer campestre	Feldahorn	Fraxinus excelsior Esche
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus padus Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus avium Vogelkirsche
Alnus incana	Grauerle	Sorbus aucubaria Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata Winterlinde

## Artenliste für Gehölzpflanzung:

(Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60/100 cm oder Heister 2 x verpflanzt 150/175 cm)

Cornus mas	Kornelkirsche	Salix in Arten	Strauchweiden
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa Canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel	Rosa multiflora	Büschelrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa majalis	Zimrose
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum		

- a) Dargestellte Waldflächen, Laubbäume, Obstbäume sowie Gehölze sind zu erhalten. Bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung an gleicher Stelle durchzuführen.
- b) Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflegeheibe dürfen bei Baum- und Strauchpflanzungen bei entsprechend gleichwertiger Nachpflanzung durchgeführt werden.

- c) Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden privaten Grünflächen sowie die Gartenflächen die nicht als offene Flächen benötigt werden sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern (siehe § 3 Abs.1) der festgesetzten Arten zu bepflanzen. Bei der Pflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
- d) Private Grundstücks-Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrassen, Kies, Pflaster mit Rasenfugen).
- e) Für diese Bebauungsplanänderung und Nachverdichtung erfolgte nach § 13a BauGB eine umweltrechtliche Vorprüfung die ergab, dass damit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ferner liegt die max. zul. GR deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Planung verpflichtet damit nicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht (Siehe Begründung).

## § 5

### Baugrunduntersuchungen / Immissionen

Im Hinblick auf die besondere topografische Eigenart des Baugebietes wurde von der Gemeinde ein bodengeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Bodengutachten des Ing.-Büro Dr. Kellerbauer liegt in der Gemeinde auf und kann zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

In dieses Bodengutachten ist auch der Einfluss von Grund-, Schicht- und Niederschlagswasser einbezogen.

Dach- und Oberflächenwasser sind in die vorhandene gemeindliche Kanalisation einzuleiten. Dazu sind in diesem Gutachten ebenfalls detaillierte Aussagen gemacht.

Selbstschutzmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern eigenverantwortlich zu treffen.

In Bezug auf die angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden die Bauwerber darauf hingewiesen, dass mit entsprechenden Immissionen gerechnet werden muss. Diese sind hinzunehmen.

## § 6

### Hinweis

Werden bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, ist das sofort der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Sollten Stützmauern auf einzelnen Baugrundstücken nötig sein, können diese außerhalb der Baugrenzen liegen (vgl. § 1, Nr. 4). Sie sind abhängig von der jeweiligen Geländeneigung, der Gebäudesituierung und der Gebäudeplanung nur in unbedingt nötigem Umfang zu erstellen.

Für den Brandschutz ist darauf hinzuweisen, dass bei Höhen über 8 m der Bauherr eigenverantwortlich einen 2. Rettungsweg einzuplanen hat.

Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze für die einzelnen Bauvorhaben ist die marktgemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Im Wesentlichen sind dort derzeit festgesetzt

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| - für Einfamilienhäuser je Wohnung   | 2 Stellplätze,                  |
| - für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen je Wohnung bis 60 m <sup>2</sup> NF und je Wohnung über 60 m <sup>2</sup> NF | 1 Stellplatz,<br>2 Stellplätze. |

Weitere Festsetzungen können der marktgemeindlichen Stellplatzsatzung entnommen werden. Sie liegt in der Gemeinde auf und kann zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sollte der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid et al., Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach 2022) beachtet werden.

## § 7

### Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Satzungsänderung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Nr. 4 BauGB in Kraft.

Marktschellenberg, den .....

Piding, den 30.03.2026

Markt Marktschellenberg:

.....  
(Michael Ernst, 1. Bürgermeister)

.....  
(Dienstsiegel)

.....  
M. Thoma, Architekt)