Der Markt Marktschellenberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der jeweils gültigen Fassung diese Bebauungsplanerweiterung als

Bestandsbauten sind von den nachfolgenden Festsetzungen ausgenommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur dann, wenn Bestandsbauten durch einen Neubau ersetzt werden, Umbauten und Änderungen durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen und wenn neu hinzugebaut wird.

BAUGRENZE

FÜR GARAGEN

FÜR CARPORTS

CP

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN

GELTUNGSBEREICHES DES

GELTUNGSBEREICHSGRENZE

OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE

FLÄCHE AUS BIOTOP-KARTIERUNG

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLANES

FIRSTRICHTUNG

WALDFLÄCHE





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Friedensberg" als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

unberücksichtigt.

Parzelle 7

FOK-Neubau = 549,75 m ü.NN

FOK-Anbau = FOK-Bestand

Grundfläche (GR1): 360 m²

Grundfläche (GR2): 430 m²

Geschossfläche (GF): 580 m²

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in der Planzeichnung bzw. den Nutzungsschablonen angegebenen Werte als Maximalwerte.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2-4 BauNVO und eine Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO wie nachfolgend angegeben festgesetzt. Die Flächen für Garagen bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächen gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO

Die Oberkante der Fertigfußböden im Erdgeschoss (gültig nur für Neubauten - für Bestandgebäude gilt

•	0 (0 0	len wie folgt festgesetzt:	

Parzelle 1 FOK-Anbau = FOK-Bestand Grundfläche (GR1): 300 m² Grundfläche (GR2): 600 m² Geschossfläche (GF): 500 m²	Parzelle 2 FOK Anbau = FOK Bestand Grundfläche (GR1): 300 m² Grundfläche (GR2): 450 m² Geschossfläche (GF): 600 m²	Parzelle 3 FOK-Anbau = FOK-Bestand Grundfläche (GR1): 265 m² Grundfläche (GR2): 375 m² Geschossfläche (GF): 440 m²
Parzelle 4 FOK-Neubau = 551,00 m ü.NN Grundfläche (GR1): 110 m² Grundfläche (GR2): 280 m² Geschossfläche (GF): 110 m²	Parzelle 5 FOK-Neubau = 543,00 m ü.NN FOK-Garagenaufstockung = 545,50 m Grundfläche (GR1): 515,0 m² Grundfläche (GR2): 750 m² Geschossfläche (GF): 730 m²	Parzelle 6 FOK-Anbau = FOK-Bestand Grundfläche (GR): 170 m² Grundfläche (GR2): 570 m² Geschossfläche (GF): 340 m²

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

blockstein oder aus Stahlbeton auszuführen.

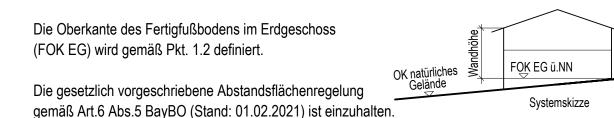
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG) wird unter Pkt. 1.2 für die jeweiligen Parzellen gesondert festgesetzt.

Naubaus an gleicher Stelle) gilt die FOK des jeweiligen Bestandsgebäudes. Sich hieraus ggf. ergebene Auffüllflächen sind auszumodellieren und dem natürlichen Gelände anzugleichen. Die für Auffüllungen erforderliche Hangstützmauern sind aus Trockenmauerwerk, Natur-

Für An- und Umbauten, sowie für Ersatzbauten (Abbruch bestehender Gebäude und Errichtung eines

1.4 GEBÄUDEHÖHEN

Die maximale Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, beträgt bei den Hauptgebäuden max. 6,50 m und bei Nebengebäuden 3,50 m.



2.0 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Bestandsbauten sind von den Festsetzungen ausgenommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden, Umbauten und Änderungen durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen, neu hinzugebaut wird oder eine Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben.

- 2.1 Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 2.2 Nebenanlagen im Sinne von verfahrensfreien Bauvorhaben gemäß Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.0 GEBÄUDEFORM

Als Grundrissform für die die Baukörper sind Rechtecke zu verwenden, bei denen die Traufseite mindestens 20% länger sein muss, als die Giebelseite.

Untergeordnete Bauteile, wie Balkone oder Erker, mit einer Länge von 1/4 der Gebäudeseite, höchstens jedoch 5,0 m, dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO an einer Grenzseite um maximal1,50 m überschreiten. Ebenso ist die Überschreitung für Kamine notwendiger Feuerungsanlagen zulässig, welche die Baugrenzen um bis zu maximal 1,0 m überschreiten. Diese Überschreitungen sind nur zulässig sofern die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen-

4.0 DACHFORM

regelungen eingehalten werden.

Die Dächer der Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 20° auszuführen. Dächer von eingeschossigen Anbauten ist eine Dachneigung von 15° bis 19° zulässig. Die Firstrichtung muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen und ist mittig anzuordnen. Die innerhalb eines Baufensters vorgegebene Firstrichtung ist einzuhalten.

Der Dachüberstand wird bei den Hauptgebäuden mit einem Mindestdachvorsprung von 0,60 m auf den Giebelseiten und 0,80 m auf den Traufseiten festgesetzt und bei den Nebengebäuden mit einem allseitigen Mindestdachvorsprung von 0,60 m.

Je Wohngebäude ist ein Quergiebel zulässig. Die Breite des Quergiebels wird an der Traufe gemessen und darf maximal 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss deutlich vom First des Hauptdaches abgesetzt sein. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.

5.0 GEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Bei sämtlichen Grundstücken des Bebauungsplangebietes sind bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen (Spezialgründung der Gebäude und / oder Hangsicherungsmaßnahmen) erforderlich (vgl. § 9 Abs. 3 BBauG). Ein Baugrundgutachten ist bei der Vorlage von Bauanträgen mit einzureichen.

6.0 SCHUTZ VOR BAUMFALL

Gebäude sind grundsätzlich mit einem Sicherheitsabstand von 25 m zum Waldrand zu errrichten. Sollte dies nicht möglich sein, so ist die Dachkonstruktion so zu verstärken, dass keine Gefahr von Baumfall besteht.

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

7.0 SCHUTZ. PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Derzeit werden Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Behörden geführt. Die Bearbeitung erfolgt durch das Landschaftsarchitekturbüro "die grille", Herrn Hannes Krauss.

7.1 SCHUTZ DES MUTTERBODENS

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Grundsätze hierfür enthält die DIN 18320.

7.2 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind als freie Flächen zwischen der Bebauung durch Sträucher, Bäume und Baumgruppen zu gliedern. Hochwachsende einheimische Laubbäume (Ahorne, Buchen, Eichen, Apfel- und Birnenhochstämme usw.) sind zu bevorzugen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je 300 m² Grundstücksfläche ein hochwachsender Baum kommt. Dabei sind die geltenden Grenzabstände von Bäumen und Sträucher gem. Art. 47 AGBGB zu beachten.

7.3 ERHALTUNG VON BÄUMEN: STRÄUCHERN UND GEWÄSSER

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Die im Bebauungsplan als Bestand dargestellten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigungen der bestehenden Pflanzen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden

Erdarbeiten jeglicher Art, wie Leitungsgräben usw. sind in einem Bereich von 3,50 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelwerkes zu vermeiden.

Die Bäche und Wassergräben sind samt ihrem Bewuchs dauernd im natürlichen Zustand zu belassen. Etwaige Geländeauffüllungen müssen einen Mindestabstand von 2,0 m vom Bach- bzw. Grabenrand

Bei unvermeidbaren Baumaßnahmen an Bächen und Gewässern dürfen Böschungen im Uferbereich der Bäche und Gräben nicht steiler als 1:1,5 ausgeführt werden und sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Ränder der Bäche und Gewässer dürfen nicht durch Betonmauern und gemauerte Böschungen oder dgl. befestigt werden.

7.4 ERRICHTUNG VON STRASSEN-, WEGE-, GEBÄUDEBELEUCHTUNG

Es dürfen nur UV-arme Leuchtmittel wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten eingesetzt werden. Zudem sollte auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich verzichtet werden. Eine direkte Beleuchtung der Gehölze ist unzulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

8.0 FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG

8.1 Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen. Kunst- und Zierputzarten sowie Spritzputz sind nicht gestattet. Wandverkleidungen aus Holz werden zugelassen.

Die sichtbaren Teile der Balkonumwehrungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden.

8.2 Auf den Dachflächen montierte Solar- und Photovoltaik-Elemente sind allgemein zulässig, sofern diese liegend und nicht aufgeständert auf die Dachfläche montiert werden. Freistehende Solar- und Photovoltaik-Elemente auf unbebauten oder unbefestigten Flächen sind unzulässig.

9.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Je Wohneinheit ist eine Garage und ein Stellplatz zu erstellen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) oder auf den festgesetzten Flächen zulässig. PKW-Stellplätze außerhalb der Baugrenzen oder den

Die PKW-Stellplätze sowie die Bereiche vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraße offen zu halten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen und dgl. ist unzulässig. Die freie Zufahrt zu den Stellplätzen und Garagen muss jederzeit gewährleistet sein.

10.0 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 70 cm haben und dürfen, gemessen von der Geländehöhe am Fahrbahnrand nicht höher als 1,0 m sein. Durchlaufende Sockel dürfen nicht höher als 10 cm sein.

11.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

markierten Flächen dürfen nicht überdacht werden.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE DURCH TEXT

12.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Archäologische Bodenfunde, die während den Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land unverzüglich anzuzeigen

13.0 ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

Zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., ist der aktuelle Informationsstand beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. Sollten während Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu

Mit einer notwendigen Untersuchung sind nur Sachverständige oder Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) zu beauftragen.

14.0 NIEDERSCHLAGSWASSER

- 14.1 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen müssen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.
- 14.2 Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen anzuwenden.
- 14.3 Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 14.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist zu versickern(nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen, etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflasterdecke auszuführen.
- 14.5 Bei Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre sind zu vernachlässigen.
- 14.6 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, in wieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigungmit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Behörde zu beantragen.
- 14.7 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
- 14.8 Zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., ist der aktuelle Informationsstand beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. Angetroffene Bodenauffälligkeiten während der Baumaßnahmen, welche auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, sind dem Landratsamt Berchtesgadener Land zu melden.

14.9 Für Starkniederschläge ist Vorsorge unter Beachtung des § 37 WHG zu treffen.

15.0 ERSCHLIESSUNG

15.1 WASSERVERSORGUNG

Sämtliche Grundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung der Marktgemeinde.

15.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Anfallendes häusliches Abwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten und der kommunalen Abwasserbeseitigung zur Reinigung zuzuführen.

15.3 STROMANSCHLUSS

Für Kabel-Hausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung 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.

17.0 GRUNDWASSER

Erkenntnisse über Grundwasserstände liegen nicht vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermittlen. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

18.0 IMMISSIONSSCHUTZ / SCHALLSCHUTZ

18.1 IMMISSIONEN DURCH STRASSENVERKEHR

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der daraus resultierenden Verkehrsentwicklung ist mit keinen störenden Immissionen aus dem Straßenverkehr zu rechnen.

18.2 IMMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICH FLÄCHEN

Die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, insb. auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

19.0 BRANDSCHUTZ

Eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze, sowie entsprechendes Löschwasser ist sicher zu stellen. Die Feuerwehrzufahrten sind zu kennzeichnen und freizuhalten

Die Feuerwehrrettungswege müssen jederzeit befahrbar (befestigt) und von Schnee freigehalten sein.

20.0 HÖHENKOTEN

Für die im Bebauungsplan dargestellten / festgelegten Höhen wurde als Höhenbezugssystem das DHHN2016 (bayerische Vermessungsverwaltung) zugrunde gelegt, sämtliche weiterführende Planungen bzw. Bauausführungen, innerhalb des Geltungsbereiches, sind auf dieses Höhensystem zu beziehen und ggf. vor Ort zu überprüfen. Es gilt der Vermessungsplan der Roland Richter Ingenieur GmbH vom April 2022.

VERFAHRENSVERMERKE

Marktschellenberg, den

(Michael Ernst, Erster Bürgermeister

Der Marktgemeinderat von Marktschellenberg hat in der Sitzung vom	die Aufstellung der
Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Friedensberg" im beschleunigten Verfahren g	emäß § 13 b BauGB
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amim Amtsblatt des Ma	arktes Marktschellen-
perg ortsüblich bekannt gemacht.	

2.	Zu dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
	Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4.	Der Markt Marktschellenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 "Friedensberg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Michael Front Froton Düngermeisten)	(Cianal)
(Michael Ernst, Erster Bürgermeister)	(Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanerweiterung wurde am . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Erweiterung des	Bebauungsplans Nr. 2	? "Friedensberg" is	st damit in Kraft getreten.
•	0 1	J	· ·

Markt Schellenberg, den	-	

ENTWURF

MARKT MARKTSCHELLENBERG

ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "FRIEDENSBERG" nach § 13b BauGB

M 1: 1000



MARKTSCHELLENBERG

MICHAEL ERNST ERSTER BURGERMEISTER

PLANFERTIGER:

676-22



FREILASSING, 03.06.2022

BxH: 970x550mm