

1. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG
BEBAUUNGSPLAN "AM KREUZBICHL"
M 1 : 500



Der Markt Marktschellenberg erlässt auf § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10, 13b und 215a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017, zul. geändert d. G. vom 28.07.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaats Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998, zul. geändert d. G. vom 24.07.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007, zul. geändert d. G. vom 24.07.2023, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017, zul. geändert d. G. vom 03.07.2023 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zul. geändert d. G. vom 14.06.2021 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Der Markt Marktschellenberg wurde gemäß Bayerischem Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 17/2022 vom 06.09.2022 in die Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angepassten Wohnungsmarkt (GestBt-Bau) mit aufgenommen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN		VERKEHRSLÄCHEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WA ALLEGENES WOHNGEBIET GEMÄß § 3 BAUNVO		STRASSENBEREICHSGRENZLINIE
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	NUTZUNGSSCHABLONE FÜR ERWEITERUNGSBEREICH		ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE		PRIVAT VERKEHRSLÄCHEN
GRUNDFLÄCHE 1 (m²)	GRUNDFLÄCHE 2 (m²)		SICHTDREIECK
MAXIMALE WANDHÖHE	GESCHOSSFLÄCHE (m²)	SONSTIGE DARSTELLUNGEN	
BAUWEISE	DACHFORM		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANEINWEISUNG
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE			GELTUNGSBEREICHSGRENZE BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN
	BAUGRENZE		ABGEGRENZTER SCHEDLICHER NUTZUNG
	BAUGRENZE		FRÜHSTROICHUNG
	BAUGRENZE		FASSADE MIT ERHÖHTER SOHALLSCHUTZANFORDERUNG
	BAUGRENZE		ÜBERKANTE FERTIGFÜßBODEN BEZOGEN AUF NORMALE NÜLL
	BAUGRENZE		25-BAUMFALL-LINIE
	BAUGRENZE		NUR EINZEL- ODER DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE		GRUNDSTÜCKSENFÄHRT
	BAUGRENZE		VORGESCHLAGENER ENFAHRTSBEREICH
	BAUGRENZE		50 m ABSTANDSLINIE VON GEWÄSSERKANTE
	BAUGRENZE		STÜTZMAUER
	BAUGRENZE		HÖHENLINIEN MIT ANGABEN BEZOGEN AUF DHN+2016
	BAUGRENZE		25-BAUMFALL-LINIE
	BAUGRENZE		BEISTEHENDE WALDRANDGRENZE
	BAUGRENZE		BEANTRAGTE ÖKOLOGISCH FLÄCHE
	BAUGRENZE		GRUNDSTÜCKSENFÄHRT
	BAUGRENZE		VORGESCHLAGENER ENFAHRTSBEREICH
	BAUGRENZE		50 m ABSTANDSLINIE VON GEWÄSSERKANTE
	BAUGRENZE		STÜTZMAUER
	BAUGRENZE		HÖHENLINIEN MIT ANGABEN BEZOGEN AUF DHN+2016
	BAUGRENZE		25-BAUMFALL-LINIE
	BAUGRENZE		BEISTEHENDE WALDRANDGRENZE
	BAUGRENZE		BEANTRAGTE ÖKOLOGISCH FLÄCHE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Das Baugelände wird im Geltungsbereich der 1. Änderung / Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Kreuzbichl“ als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3, sowie Abs. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in der Planzeichnung bzw. den Nutzungsschablonen angegebenen Werte.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Wandhöhen und die Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) im Erdgeschoss werden wie folgt festgesetzt:

Parzelle 15	Parzelle 16	Parzelle 17
Wohnhaus: FOK = 507,00 m ü NN Wandhöhe = 6,50 m	Wohnhaus: FOK = 505,25 m ü NN Wandhöhe = 6,50 m	Wohnhaus: FOK = 505,25 m ü NN Wandhöhe = 6,50 m
Grundfläche 1 (GR1): 140,0 m² Grundfläche 2 (GR2): 350,0 m² Geschoßfläche (GF): 280,0 m²	Grundfläche 1 (GR1): 105,0 m² Grundfläche 2 (GR2): 285,0 m² Geschoßfläche (GF): 210,0 m²	Grundfläche 1 (GR1): 105,0 m² Grundfläche 2 (GR2): 275,0 m² Geschoßfläche (GF): 210,0 m²

Parzelle 18	Parzelle 19
Wohnhaus: FOK = 501,75 m ü NN Wandhöhe = 6,50 m	Wohnhaus: FOK = 501,75 m ü NN Wandhöhe = 6,50 m
Grundfläche 1 (GR1): 105,0 m² Grundfläche 2 (GR2): 310,0 m² Geschoßfläche (GF): 210,0 m²	Grundfläche 1 (GR1): 105,0 m² Grundfläche 2 (GR2): 295,0 m² Geschoßfläche (GF): 210,0 m²

Grundfläche 1 (GR 1): Grundflächenmaß § 19 Abs. 2 BauNVO
Grundfläche 2 (GR 2): GR1 + Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
Geschoßflächen (GF): gem. § 20 BauNVO
Die Flächen für Garagen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßflächen gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

1.3 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO errichtet werden, wobei das Untergeschoss (ggf. durch Aufschüttung) so in das bestehende Gelände zu integrieren ist, dass dies nicht als Vollgeschoss zählt.

1.4 GEBÄUDEHÖHEN
Die Höhen der Außenwände werden für die Erweiterung des Bebauungsplans jede Parzelle gesondert in Punkt 1.2 festgesetzt.
Die Ermittlung der Außenwände ergibt sich aus der Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) im Erdgeschoss (siehe jeweilige textliche Festsetzung unter Pkt. 1.2) bis zum fixierten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO ist einzuhalten.

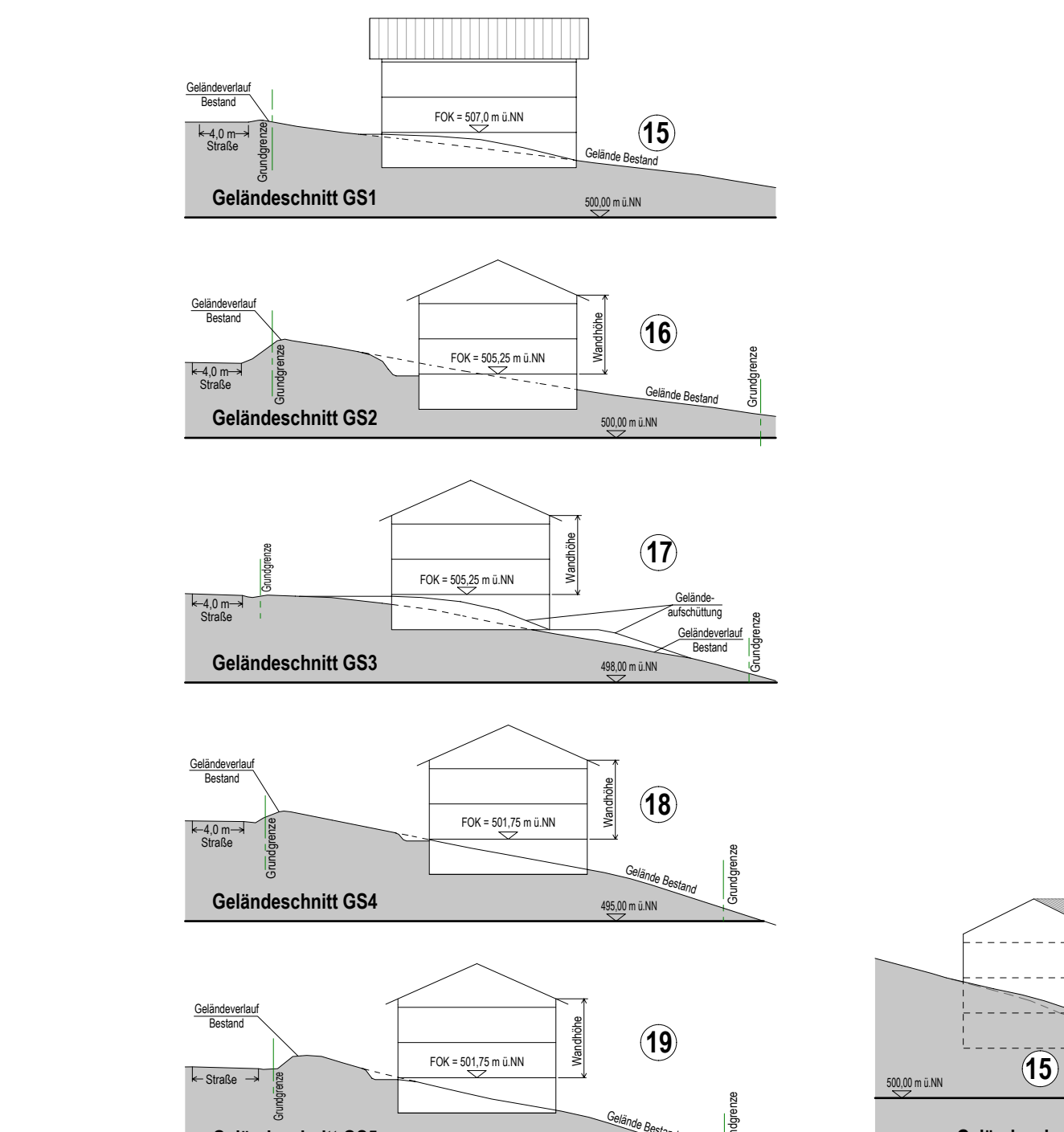
1.5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
Die Oberkante Fertigfußbodens (FOK) im Erdgeschoss wird für die jeweiligen Parzellen der Bebauungsplanerweiterung unter Pkt. 1.2 gesondert festgesetzt.
Für An- und Umbauten, sowie Ersatzbauten (Abbruch bestehender Gebäude und Errichtung eines Neubaus an gleicher Stelle) im Bereich des bisher gültigen Bebauungsplans gilt die FOK des jeweiligen Bestandsgebäudes.
Sich heraus ggf. ergebene Auffüllflächen sind auszumauern und dem natürlichen Gelände anzuschließen. Die für Auffüllung erforderliche Hangstützmauern sind aus Trockenmauerwerk, Natur- blockstein oder aus Sichtstein herzustellen.

2.0 BAUWEISE

2.1 Für den Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Auf den Parzellen 16 bis 19 sind je eine Doppelparkschleife zu errichten, auf der Parzelle 15 ist die Bebauung mit einem Einhaus zulässig. Garagengebäude sind der Wohnbebauung anzugliedern.

2.2 Nebenanlagen im Sinne von verfahrensfreien Bauvorhaben gemäß Art.57 BayBO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

GELÄNDESCHNITTE ALS SYSTEMSCHNITTE (OHNE MASSSTAB)



- 3.0 GEBÄUDEFORM
Als Grundrisstyp für die Baukörper sind Rechtecke zu verwenden, bei denen die Traufbreite mind. 20% länger sein muss, als die Giebelbreite.
- Baugreifen und Baulinien überschneidende untergeordnete Bauteile wie Kamine, Erker, Balkone und dgl. werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO eingehalten sind.
- 4.0 DACHFORM
Als Dachform wird für alle Gebäude ein Satteldach vorgeschrieben. Innerhalb eines Baufersters ist die vorgegebene Firstrichtung einzuhalten. Der First ist mittig anzuordnen.
Die Dachneigung wird auf 22° bis 24° festgesetzt.
Der Traufüberstand ist bis zu 1,20 m und der Ortsgangüberstand ist bis zu 1,60 m zulässig.

Je Gebäude ist ein Quergebälde zulässig. Die Breite des Quergebäldes wird an der Traufe gemessen und darf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der First des Quergebäldes muss mindestens 30 cm vom First des Hauptdaches abgesetzt sein. Dachgauben und Dachschneise sind zulässig.

Auf den Dachflächen liegend montierte Solar- und Photovoltaikmodule sind allgemein zulässig. Unzulässig ist die Aufhängung von Solar- und Photovoltaikmodulen. Ebenso sind freistehende Elemente auf unbauten oder unbefestigten Flächen unzulässig.

5.0 FASSADENGESTALTUNG
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen. Kunst- und Zierputzarten sowie Spritzputz sind nicht gestattet. Wandverkleidungen aus Holz sind zulässig.

6.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Je Wohninheit sind zwei PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Verfahrensfreie Garagen bis zu einer Grundfläche von 50 m² werden auch außerhalb der Bauferster zugelassen. Abfahrtsrampen zu Garagen im Untergeschoss sind nicht zulässig.
Der Bereich vor den Garagen muss mindestens 5,0 m tief sein. Die Zufahrtbreite der Garagen und Stellplätze darf maximal deren Breite entsprechen.

7.0 EINFRIEDRUNGEN
Einfriedungen als Abgrenzung zur öffentlichen Erschließungsstraße (Alte Berchtesgadener Straße) müssen mindestens um 75 cm vom Straßenrand zurückverlagert werden. Die Pflege dieses Straßenbegleitstreifens fällt in die Zuständigkeit des jeweiligen Anliegers.
Bei Einfriedungen ist darauf zu achten, dass zwischen Unterkanne Zaun und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,15 m verbleibt, um eine ungehinderte Kleinliegenschaft zu ermöglichen.
Einfriedungsmauern sind unzulässig. Ausgenommen sind Stützmauern, die der Anpassung an das Umland dienen.

8.0 SICHTDREIECKE
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine sichtbehindernde Stellplätze, Zäune oder genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände wie Stapel, Haufen u.ä., Anpflanzungen aller Art, die sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben, sind unzulässig.
Ausgenommen sind hiervon einzelstehende Bäume mit geringem Stammdurchmesser und einem Astansatz nicht unter 2,50m Höhe.

9.0 VERSORGNUNGSLIETUNGEN
Ver- und Entsorgungslösungen sind unterirdisch zu verlegen.

10.0 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE, BODENKENNWERTE, GRÜNDUNGSEMPFEHLUNGEN UND GEOFAHREN
Auf der Neubaufäche östlich der Alten Berchtesgadener Straße wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in dem Gutachten des Geologen Dr. Kolbertauer vom 23.11.2022 zusammengefasst und mit den daraus resultierenden Vorgeboten und Hinweisen Bestandteil des Bebauungsplans.
Insbesondere die beschriebenen Anweisungen zur Erstellung der Gründung für die Wohngebäude, die Wasserableitung, Versickerung und Drainage sowie die Empfehlungen zur Baugrubensicherung sind zu beachten.
Auf Geofahrten wird in der Anlage des Gutachtens eingegangen und verwiesen.

11.0 NIEDERSCHLAGSWASSER
11.1 Dachflächenwässer sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtflächen sind in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten. Gemäß vorliegendem Baugrundgutachten ist eine Versickerung in diesen Bereich nicht möglich ist.

11.2 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen, etc. als befestigte Verkehrsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Plasterdecks auszuführen.

11.3 Oberflächenwässer von privaten Garagenzufahrten oder Hofflächen darf nicht auf den öffentlichen Straßengrund abgelenkt werden. Bei den Baugrundstücken ist auf eine sorgfältige und schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

11.4 Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Es ist aufgrund der Klimaveränderung davon auszugehen, dass diese an Intensität und Häufigkeit weiter zunehmen. Im eigenen Interesse sind Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Für Starkniederschläge ist Vorsorge unter Beachtung des § 37 WHG zu treffen, vor allem gegen berg- bzw. stahlsensibel anfallenden Hangoberflächenwässer

11.5 Im Vorhabensgebiet befindet sich der Grasetlengraben, welcher in Umfang der bestehende Alte Berchtesgadener Straße kreuzt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Starkregenereignissen davon eine Überschwemmungsgefahr für den Erschließungsbereich südlich des Planungsbereiches ausgeht.

11.6 Bei einer Hängeneigung von durchschnittlich 22% (Flurstück-Nr. 8) ist bei Wegfall des Baumbestandes und gleichzeitiger Bodenversenkung mit Erosionsgefahr, insbesondere bei Starkregenereignissen zu rechnen. Dem ist durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken.

11.7 Zu potenziellen, punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altland- orten, Altlasten etc., ist der aktuelle Informationsstand beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. Angetroffene Bodenunfalligkeiten während der Baumaßnahmen, welche auf eine Altlast oder ähnliches hindeuten, sind dem Landratsamt Berchtesgadener Land oder dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu melden.

13.0 IMMISSIONSCHUTZ
Lärmimmissionen ergeben sich aus der Nähe zum naheliegenden Schwimmbad und der Kneippanlage sowie durch den Verkehrslärm aus der Alten Berchtesgadener Straße und der Lage des Baugelbietes oberhalb der B 305. Die schalltechnischen Untersuchungen des Bauphysik-Ing-Büros Kirchner BKK vom 06.05.2019 (betreffend Schwimmbad) und vom 31.08.2022 (betreffend Bundesstraße) sowie die Stellungnahme vom 21.11.2022 (ergänzend zu Schwimmbad) sind Bestandteil dieses Bebauungsplans und entsprechend zu beachten.

Aus den Ausarbeitungen ist zu entnehmen, dass sich an den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Gebäudfassaden nachts über Beurteilungsspegel größer als 49 dB(A) ergeben. Folglich sind hier lufttechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen, die vorwiegend dem Schlafen dienen, unzulässig.
Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume mit schallgedämmten Lüftungsgeräten ausgestattet werden oder durch bauliche Maßnahmen (Befüllung über Fenster in der Überbreitungen mit betroffenen Fassaden oder schalltechnisch gleichwertigen Lösungen, wie Prallscheiben, Loggias, Wintergartenkonstruktionen etc.) vor Verkehrsimmissionen geschützt werden.

Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
Die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Kirchner BKK, Projekt-Nr. 120822/BP-GF-RLS vom 31.08.2022, welches im Baunmt der Markt-gemeinde Marktschellenberg zu den Geschäftszeiten eingesehen werden kann, zu entnehmen.

Maßgeblich für die Dimensionierung der gesamten resultierenden Schalldämmung R_{wa,ext} ist der maßgebliche Außenlärmpegel Nacht.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB(A) (=berechneter max. Fassadenpegel Nacht L _a + 10 dB + 3 dB)	gesamtes erforderliches resultierendes Bauschalldämmmaß R _{wa,ext} in dB
64	34
63	33
62	32
61	31

Für maßgebliche Außenlärmpegel < 60 dB gilt grundsätzlich ein erforderliches bewertetes Bauschalldämmmaß R_{wa,ext} von ≥ 30 dB.

Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung ist nach den Verfahren der DIN 4109-2 Ausgabe 2018 oder der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzrichtungen" vom August 1997 zu führen, sofern die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREILÄCHEN

13.1 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.1 SCHUTZ DES MUTTERBODENS
Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verarmung und Vergeudung zu schützen. Grundsätze hierfür enthält die DIN 18320.

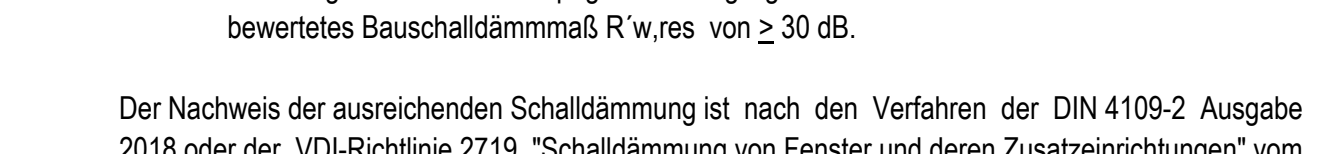
13.2 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 13.3 und 13.4 anzulegen und zu unterhalten. Rechtliche Grundlagen für die Festsetzungen im privaten Bereich ist § 9 BauGB Abs. 25 sowie der Art. 5 BayBO. Auf eine durchlässige und lockere Befahrung zur freien Landschaft im Bereich der privaten Grünflächen ist besonders zu achten.
Je Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

13.3 PFLANZLISTE FÜR STRÄUCHER
Als Einzelstrauch, Hecken oder zur Hinterpflanzung selbiger Zäune sind geeignet:
Rosa nitida Buschrose bodendeckend Cotoneaster dammeri Mispel
Rosa rugosa Buschrose niedrig Corylus avellana Haselnuss
Hypericum calycinum Johanniskraut Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Sorbus aucuparia Vogelbeere Symphoricarpos chenaulti Schneebere
Cornus mas Kornelkirsche Prunus spinosa Schlehdorn
Cornus sanguinea Hartweige Potentilla i. Arten Fingerstrauch
Die Sträucher sollen in den Größen 100 bis 150 cm gepflanzt werden.

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Parzelle zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

13.5 PFLEGE DER NEUANPFLANZUNG
Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zu pflegen und bei Ausfall von Gehölzen durch Gebölze gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

13.6 AUSGLEICHSFLÄCHE
Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendige Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, auf der Fläche mit der Flurstück-Nr. 275, Gemarkung Landschellenberg, Gemeinde Marktschellenberg, mit einer Größe von 4.008 m² festgesetzt.
Die naturchutzrechtliche Eingriffregelung wird ausführlich im Umweltbericht vom 25.03.2024 behandelt.



Beispielhaft dargestellte Ausgleichsfläche. Exakte Festlegung der Lage erfolgt sobald das Flurstück als Ökotope anerkannt ist.

13.7 HINWEISE DURCH TEXT
14.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND
Archäologische Bodendenkmale, die während den Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG und sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land unverzüglich anzuzeigen.

15.0 ERSCHELLUNG
Die Baugrundstücke werden über die bestehende Alte Berchtesgadener Straße erschlossen. Vor Beginn der Grabungsarbeiten sind eigenverantwortlich zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Für Starkniederschläge ist Vorsorge unter Beachtung des § 37 WHG zu treffen, vor allem gegen berg- bzw. stahlsensibel anfallenden Hangoberflächenwässer

15.1 WASSERVERSORGUNG
Sämtliche Baugrundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung der Markt-gemeinde. Die Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist gegeben.

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

15.3 STROMANSCHLUSS
Die Baugrundstücke erhalten einen Anschluss an das vorhandene Stromnetz. Es werden nur marktübliche Umföhlungsanlagen für Kabel-Hausanschlüsse zugelassen, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind. Prüfnachweise sind vorzulegen.

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

17.0 BERGAUTÄTIGKEITEN
Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass Bergbau im Planungsbereich betrieben wurde oder angedacht ist zukünftig zu betreiben. Auszuschließen ist dies nicht. Falls hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, so ist dies der Bergbauverwaltung zu melden.

18.0 IMMISSIONEN
18.1 IMMISSIONEN DURCH DEN BENACHBARTEN SCHWIMMBADBETRIEB
In der Stellungnahme vom 21.11.2022 des Ing.-Büros Kirchner BKK werden mehrere Möglichkeiten aufgeführt, um einen angemessenen Schutz vor Lärmbeeinträchtigung durch den Schwimmbadbetrieb zu gewährleisten.
Die Markt-gemeinde plant in den Jahren 2023 / 2024 die Generalsanierung des kommunalen Freibades und hat sich daher entschieden, auf geeignete Maßnahmen beim Sanierungsprozess hinsichtlich des erforderlichen Lärm-schutzes zurückzugreifen. Eine entsprechende Lärm-minderungsplanung wird im Rahmen der Basisplanung des Freibades erarbeitet.
Diese Maßnahme stellt sich neben den anderen Möglichkeiten aus ortspolitischer Sicht, der Verhältnismäßigkeit sowie der Nutzungserschließung als effektivstes Instrument dar, um einen angemessenen Lärm-schutz der heranzuziehenden Wohnbevölkerung zu gewährleisten.

18.2 IMMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE 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 dämpfen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feiertagen und an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

19.0 BRANDSCHUTZ
Der Art. 31 BayBO ist einzuhalten. Eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinätze, sowie entsprechendes Löschwasser ist sicher zu stellen.

20.0 HÖHENKOTEN
Für die im Bebauungsplan dargestellten / festgelegten Höhen wurde als Höhenbezugssystem das DHN2016 (bayerische Vermessungsverwaltung) zugrunde gelegt, sämtliche weiterführende Planungen bzw. Bauausführungen, innerhalb des Geltungsbereiches, sind auf dieses Höhen-system zu beziehen und ggf. vor Ort zu überprüfen.
Es gilt der Vermessungsplan der Roland Richter Ingenieurbüro GmbH vom März 2022.

21.0 WASSERRECHTLICHE GENEHMIGUNG
Südlich angrenzend an das Vorhabensgebiet befindet sich der Grasetlengraben (Thomanngraben), welcher im Umfang der bestehende Alte Berchtesgadener Str. kreuzt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei entsprechenden Niederschlagsereignissen davon eine Überschwemmungsgefahr für den Erschließungsbereich ausgeht.
Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, welche sich näher als 60 m zum Grasetlengraben befinden, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wasser-gesetzes (BayWG). Hierzu gehören bauliche Anlagen wie bspw. Gebäude, Gartenhäuser und Carports. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Berchtesgadener Land, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.
Soweit eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlageneignung mit dieser erteilt. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Anlageneignung gesondert zu beantragen.

22.0 OBERFLÄCHENGEWÄSSER
Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Unterhaltung von oberirdischen Gewässern (hier der Grasetlengraben) umfasst deren Pflege und Ent-wicklung. Gesaueres Herzu ist § 39 WHG zu entnehmen, § 40 und § 41 WHG regeln darüber hinaus die Trägerschaft der Unterhaltung bzw. besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung.

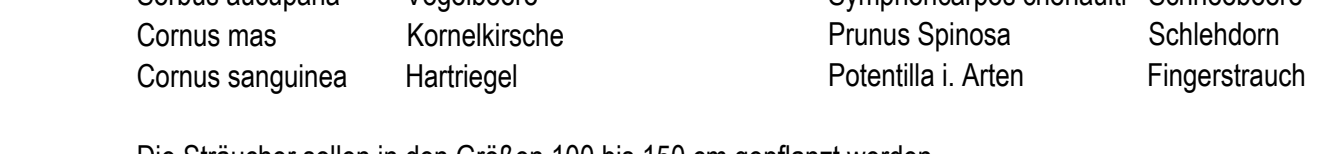
13.2 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 13.3 und 13.4 anzulegen und zu unterhalten. Rechtliche Grundlagen für die Festsetzungen im privaten Bereich ist § 9 BauGB Abs. 25 sowie der Art. 5 BayBO. Auf eine durchlässige und lockere Befahrung zur freien Landschaft im Bereich der privaten Grünflächen ist besonders zu achten.
Je Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

13.3 PFLANZLISTE FÜR STRÄUCHER
Als Einzelstrauch, Hecken oder zur Hinterpflanzung selbiger Zäune sind geeignet:
Rosa nitida Buschrose bodendeckend Cotoneaster dammeri Mispel
Rosa rugosa Buschrose niedrig Corylus avellana Haselnuss
Hypericum calycinum Johanniskraut Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Sorbus aucuparia Vogelbeere Symphoricarpos chenaulti Schneebere
Cornus mas Kornelkirsche Prunus spinosa Schlehdorn
Cornus sanguinea Hartweige Potentilla i. Arten Fingerstrauch
Die Sträucher sollen in den Größen 100 bis 150 cm gepflanzt werden.

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Parzelle zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

13.5 PFLEGE DER NEUANPFLANZUNG
Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zu pflegen und bei Ausfall von Gehölzen durch Gebölze gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

13.6 AUSGLEICHSFLÄCHE
Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendige Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, auf der Fläche mit der Flurstück-Nr. 275, Gemarkung Landschellenberg, Gemeinde Marktschellenberg, mit einer Größe von 4.008 m² festgesetzt.
Die naturchutzrechtliche Eingriffregelung wird ausführlich im Umweltbericht vom 25.03.2024 behandelt.



Beispielhaft dargestellte Ausgleichsfläche. Exakte Festlegung der Lage erfolgt sobald das Flurstück als Ökotope anerkannt ist.

13.7 HINWEISE DURCH TEXT
14.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND
Archäologische Bodendenkmale, die während den Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG und sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land unverzüglich anzuzeigen.

15.0 ERSCHELLUNG
Die Baugrundstücke werden über die bestehende Alte Berchtesgadener Straße erschlossen. Vor Beginn der Grabungsarbeiten sind eigenverantwortlich zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Für Starkniederschläge ist Vorsorge unter Beachtung des § 37 WHG zu treffen, vor allem gegen berg- bzw. stahlsensibel anfallenden Hangoberflächenwässer

15.1 WASSERVERSORGUNG
Sämtliche Baugrundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung der Markt-gemeinde. Die Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist gegeben.

15.2 ABWASSERBESEITIGUNG
Anfallendes häusliches Abwasser ist in das vorhandene Kan