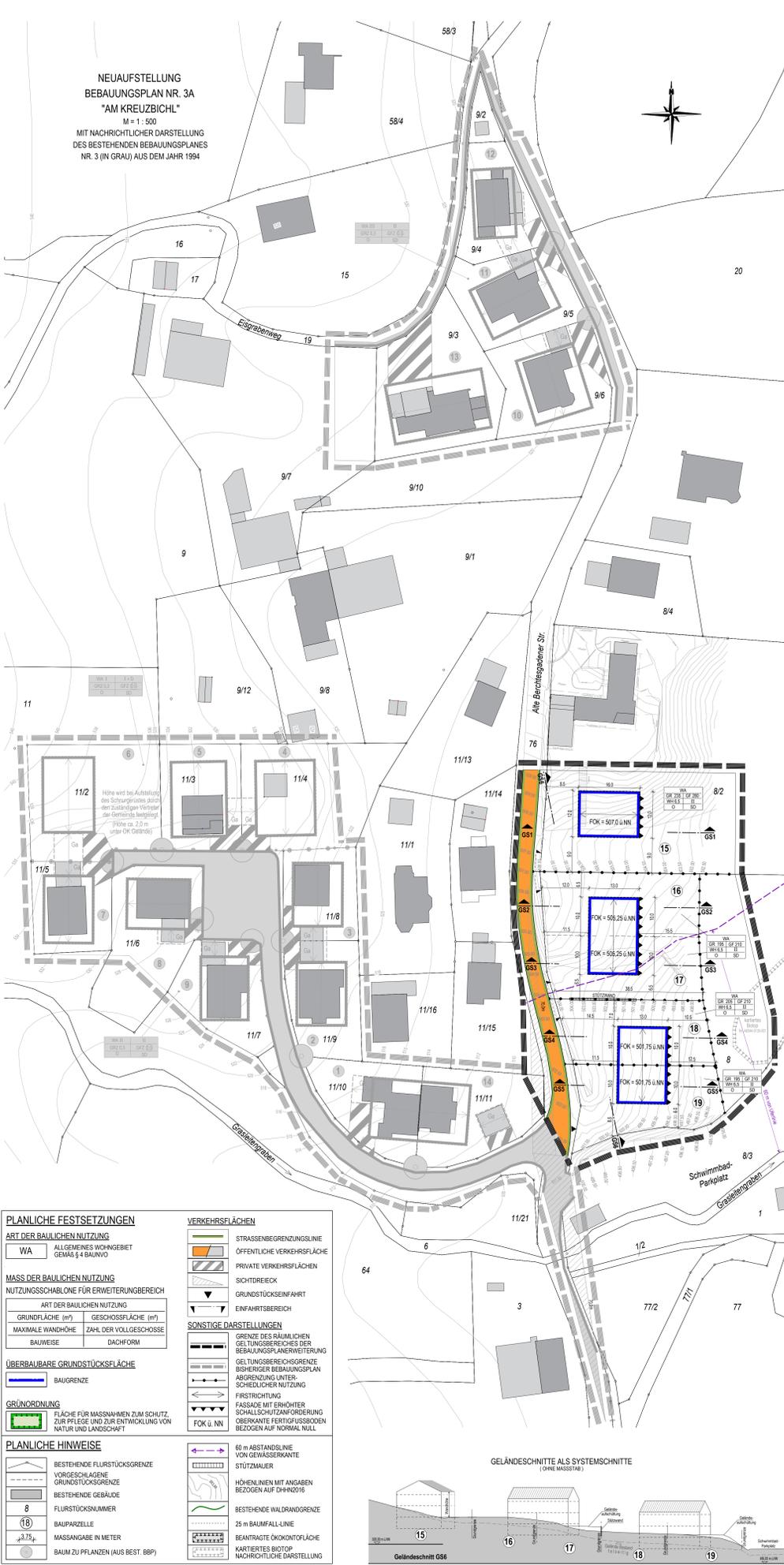


**NEUAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 3A
"AM KREUZBICHL"**
M 1 : 500
MIT NACHRICHTLICHER DARSTELLUNG
DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES
NR. 3 (IN GRAU) AUS DEM JAHR 1994



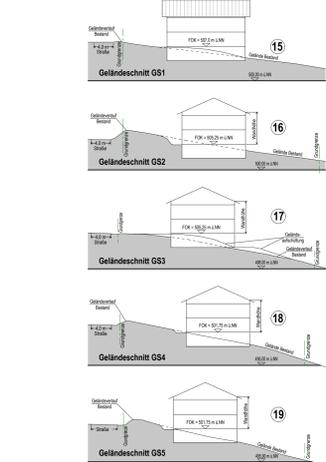
Der Markt Marktschellenberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 8, 9, 10, 13b und 215a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017, i.d. F. der Bek. vom 28.07.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaats Bayern (GO) i.d. F. der Bek. vom 22.08.1998, i.d. F. der Bek. vom 24.07.2023, Art.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

Der Markt Marktschellenberg würde gemäß Bayerischem Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 17/2022 vom 06.09.2022 in die Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (BestV-Bau) mit aufnehmen.

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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a „Am Kreuzbichl“ als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Arten von Nutzungen sind unzulässig.
- 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
Wohnhaus:
FOK = 507,00 m ü.NN
Wandhöhe = 6,50 m
Grundfläche (GR): 235,0 m ²
Geschossfläche (GF): 280,0 m ² | Parzelle 16
Wohnhaus:
FOK = 505,25 m ü.NN
Wandhöhe = 6,50 m
Grundfläche (GR): 195,0 m ²
Geschossfläche (GF): 210,0 m ² | Parzelle 17
Wohnhaus:
FOK = 505,25 m ü.NN
Wandhöhe = 6,50 m
Grundfläche (GR): 195,0 m ²
Geschossfläche (GF): 210,0 m ² |
|--|--|--|
- Parzelle 18**
Wohnhaus:
FOK = 501,75 m ü.NN
Wandhöhe = 6,50 m
Grundfläche (GR): 205,0 m²
Geschossfläche (GF): 210,0 m²
- Parzelle 19**
Wohnhaus:
FOK = 501,75 m ü.NN
Wandhöhe = 6,50 m
Grundfläche (GR): 195,0 m²
Geschossfläche (GF): 210,0 m²
- Grundfläche (GR): Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO
Für eine mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.
Geschossfläche (GF): gemäß § 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 innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung für jede Parzelle gesondert in Punkt 1.2 festgesetzt.
Die Ermittlung der Außenwandhöhe ergibt sich aus der Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) im Erdgeschoss (siehe jeweilige textliche Festsetzung unter Pkt. 1.2) bis zum fixen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die gesetzlich vorgeschriebenen 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.
Sich hieraus ggf. ergebende Auflflächen sind auszumodellieren und dem natürlichen Gelände anzugleichen. Die für Auffüllung erforderliche Hangstützmauern sind aus Trockenmauerwerk, Naturblockstein oder aus Sichtstein herzustellen.
- 2.0 BAUWEISE**
2.1 Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Auf den Parzellen 16 bis 19 sind je eine Doppelhaushälfte zu errichten, auf der Parzelle 15 ist die Bebauung mit einem Einzelhaus zulässig. Garagengebäude sind der Wohnbebauung anzugleichen.
- 2.2 Nebenanlagen im Sinne von verfahrensfreien Bauvorhaben gemäß Art.57 BayBO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die hierdurch überbaubaren Flächen sind bei der Summe aller Grundflächen anzurechnen und dürfen den zulässigen Wert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschreiten.**
- 3.0 GEBÄUDEFORM**
Als Grundrisstyp für die Baukörper sind Rechtecke zu verwenden, bei denen die Traufseite mind. 20% länger sein muss, als die Gebäudefront („Trauf- und Giebelseite“) beziehen sich bei Doppelhäusern grundsätzlich auf das gesamte Doppelhaus)
Baugrenzen und Baulinien überschreitende 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 Baufensters ist die vorgegebene Firstrichtung einzuhalten. Der First ist mittig anzuordnen.
Die Dachneigung wird auf 22° bis 24° festgesetzt. Doppelhaushälften sind innerhalb eines Baufensters mit gleicher Dachneigung, First- / Traufhöhe und Dachendneigung auszuführen.
Der Traufüberstand ist bis zu 1,20 m und der Ortungsüberstand ist bis zu 1,60 m zulässig.
Innerhalb eines Baufensters ist ein Quergebälde zulässig. Dieser ist je Gebäude / Doppelhaus mittig anzuordnen. Die Breite des Quergebäldes wird an der Traufe gemessen und darf 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten. Der First des Quergebäldes muss mindestens 30 cm vom First des Hauptdaches abgesetzt sein. Dachgauben und Dachschritte sind zulässig.
Auf den Dachflächen legend montierte Solar- und Photovoltaikmodule sind allgemein zulässig. Unzulässig ist die Aufständigung von Solar- und Photovoltaikmodulen. Ebenso sind freistehende Elemente auf unbebauten oder unbefestigten Flächen unzulässig. Aus Gründen des Landschafts- / Artenschutzes sollen bei der Errichtung von PV-Anlagen reflexionsarme Elemente verwendet werden, bei denen die Solarmodule maximal 6 % polarisiertes Licht reflektieren.
- 5.0 FASSADENGESTALTUNG**
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen. Kunst- und Zierputzarten sowie Stützputz sind nicht gestattet. Wandverkleidungen aus Holz sind zulässig.

GELANDESCHNITTE ALS SYSTEMSCHNITTE
(SIEHE MASSSTAB)



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄß § 4 BAUNVO
----	--

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
NUTZUNGSSCHABLONE FÜR ERWEITERUNGSBEREICH

GRUNDFLÄCHE (m ²)	GESCHOSSFLÄCHE (m ²)
MAXIMALE WANDHÖHE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	DACHFORM

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHE (m ²)	GESCHOSSFLÄCHE (m ²)
MAXIMALE WANDHÖHE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	DACHFORM

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZE	BAUGRENZE
-----------	-----------

GRUNDORDNUNG

FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
--	--

PLANLICHE HINWEISE

BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
BESTEHENDE GEBÄUDE	BESTEHENDE WALDRANDGRENZE
FLURSTÜCKSNUMMER	BAUPARZELLE
MASSANGABE IN METERN	MASSANGABE IN METERN
BAUM ZU PFLANZEN (AUS BEST. BBP)	BAUM ZU PFLANZEN (AUS BEST. BBP)

VERKEHRSLÄCHEN

STRASSENABGRENZUNGSLINIE	ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE
PRIVATVERKEHRSLÄCHEN	SICHTDREIECK
GRUNDSTÜCKSEINFÄHRT	EINFÄHRTBEREICH

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG	GELTUNGSBEREICHSGRENZE
ABGRENZUNG UNTERER SCHIEDLICHER NUTZUNG	FIRSTRICHTUNG
FIRSTRICHTUNG	FASSADE MIT ERHÖHTER SCHALLSCHUTZANFORDERUNG
FASSADE MIT ERHÖHTER SCHALLSCHUTZANFORDERUNG	OBERKANTE FERTIGFUßBODEN
OBERKANTE FERTIGFUßBODEN	BEZOGEN AUF NORMALE NULL
BEZOGEN AUF NORMALE NULL	8 m ABSTANDSLINIE VON GEWÄSSERANTE STÜTZMAUER
8 m ABSTANDSLINIE VON GEWÄSSERANTE STÜTZMAUER	HÖHENLINIEN MIT ANGABEN BEZOGEN AUF DIN4916
HÖHENLINIEN MIT ANGABEN BEZOGEN AUF DIN4916	BESTEHENDE WALDRANDGRENZE
BESTEHENDE WALDRANDGRENZE	BEANTWARTETE ÖKOLOGISCHE KARTIERTES BIOTOP
BEANTWARTETE ÖKOLOGISCHE KARTIERTES BIOTOP	NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG	

- 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 Baufenster zugelassen. Abfahrtsrampen zu Garagen im Untergeschoss sind nicht zulässig.
Der Bereich vor den Garagen muss mindestens 5,0 m tief sein. Die Zufahrtsbreite der Garagen und Stellplätze darf maximal deren Breite entsprechen.
- 7.0 EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen als Abgrenzung zur öffentlichen Erschließungsstraße (Alte Berchtesgadener Straße) müssen mindestens 75 cm von Straßenrand zurückversetzt werden.
Bei Einfriedungen ist darauf zu achten, dass zwischen Unterkerne Zaun und Oberkerne Gelände ein Abstand von 0,15 m verbleibt, um eine ungehinderte Kleintierwanderung zu ermöglichen.
Einfriedungsmauern sind unzulässig. Ausgenommen sind Stützmauern, die der Anpassung an das U-Gelände dienen.
- 8.0 SICHTDREIECKE**
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine sichtbehindernde Stellplätze, Zäune oder genehmigungs- und anzeigefreie 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 hier von einseitig stehende Bäume mit geringem Stammdurchmesser und einem Astansatz nicht unter 2,50m Höhe.
- 9.0 VERSORGNUNGSLIENUNGEN**
Ver- und Entsorgungslinien sind unterirdisch zu verlegen.
- 10.0 IMMISSIONSSCHUTZ**
Lärmimmissionen ergeben sich aus der Nähe zum nahegelegenen Schwimmbad und der Kneippanlage sowie durch den Verkehrslärm aus der Alten Berchtesgadener Straße und der Lage des Baugebietes 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 Bebauungsplanes und entsprechend zu beachten.
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudefassaden ergibt sich nachts über ein Bebaugelände größer als 49 dB(A). An dessen von Überschreitungen betroffenen Gebäudefassaden, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer), sind offenbare Fenster unzulässig.
Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch bauliche Maßnahmen (Belüftung über Fenster in von Überschreitungen nicht betroffenen Fassaden oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen, wie Wintergartenkonstruktionen, verglaste Balkone, Loggias, Prallscheiben, Vorhangfenster etc.) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.
Beim Einsatz schalldämmender Lüftungseinrichtungen darf in einem Meter Abstand von der Lüftungsanlage ein Eigenrauschpegel von > 25 dB(A) innerhalb des Raumes durch die Lüftungsanlage nicht überschritten werden. Die Lüftungsanlage muss dabei eine vollständige Raumbelüftung mit entsprechender Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.
Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauherrn in Zusammenarbeit mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Die zu erwartenden maßgeblichen Außenrauschpegel sind der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Kirchner BKK, Projekt-Nr. 12/0822/BP-GR-RLS vom 31.08.2022, welches im Baumbau der Markt-gemeinde Marktschellenberg zu den Geschäftszeiten eingesehen werden kann, zu entnehmen.
- Maßgeblich für die Dimensionierung der gesamten resultierenden Schalldämmung R_{w,ext} ist der maßgebliche Außenrauschpegel Nacht:
- | Maßgeblicher Außenrauschpegel L _A (dB(A)) (=berechneter max. Fassadenschalldämmmaß Nacht L _A + 10 dB + 3 dB) | gesamtes erforderliches resultierendes Bauschalldämmmaß R _{w,ext} in dB |
|--|--|
| 64 | 34 |
| 62 | 33 |
| 63 | 32 |
| 61 | 31 |
- Für maßgebliche Außenrauschpegel < 60 dB gilt grundsätzlich ein erforderliches bewertetes Bauschalldämmmaß R_{w,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

- 11.0 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
- 11.1 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend den angegebenen Pflanzlisten anzulegen und zu unterhalten. Auf eine durchlässige und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft im Bereich der privaten Grünflächen ist besonders zu achten.
Je Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
- 11.2 PFLANZLISTE FÜR BÄUME**
In Ergänzung bzw. alternativ zu den nachfolgend angeführten Baumarten können im privaten Bereich auch Obstgehölze (Hochstämme bzw. Halbstämme) gepflanzt werden.
- | | | | |
|---------------------|------------|--------------------|-------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Tilia cordata | Winterlinde |
| Acer platanoides | Spitzahorn | Ulmus carpinifolia | Feldulme |
| Acer campestre | Feldahorn | Quercus robur | Eiche |
| Carpinus betulus | Weißbuche | Sorbus intermedia | Mehlbere |
| | | Sorbus aucuparia | Eberesche |
- 11.3 PFLANZLISTE FÜR STRÄUCHER**
Als Einzelstrauch, Hecken oder zur Hinterpflanzung selbiger Zäune sind geeignet:
- | | | | |
|---------------------|------------------------|----------------------------|---------------|
| Rosa nida | Buschrose bodendeckend | Colnaster dammeri | Mispel |
| Rosa rugosa | Buschrose niedrig | Corylus avellana | Haselnuss |
| Hypericum calycinum | Johanniskraut | Viburnum lantana | Wollig |
| Sorbus aucuparia | Kornelkirsche | Symphoricarpos chamaejasme | Schneeball |
| Cornus mas | Kornelkirsche | Prunus spinosa | Schlehdorn |
| Cornus sanguinea | Hartrieel | Potentilla l. 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.
- 11.4 PFLEGE DER NEUANPFLANZUNG**
Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zu pflegen und bei Ausfall von Gehölzen durch Gehölze gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
- 11.5 AUSGLEICHSFLÄCHE**
Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendige Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf der Fläche mit der Flurstück-Nr. 275, Gemarkung Landschellenberg, Gemeinde Marktschellenberg, mit einer Größe von 4.500 m² festgesetzt.
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht vom 07.11.2024 behandelt.
- 11.6 AUSGLEICHSFLÄCHE**
M 1 : 500
Flurstück-Nr. 275
Gemarkung Landschellenberg,
Gemeinde Marktschellenberg
- Exemplarisch dargestellte Ausgleichsfläche. Exakte Festlegung der Lage erfolgt sobald das Flurstück als Ökotopte anerkannt ist.
- 12.0 VOGELSCHUTZ**
Flächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Türe hinausgehen, sollen als Vogelschutzverglasung mit geringer Außenreflexion (maximal 15 %) ausgeführt werden. Auf den Leitflächen "Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht" wird verwiesen. Auf Eck- und Durchsicht-Situationen sollte verzichtet werden. In unmittelbarer Umgebung von großen Glasscheiben sollen keine Futterstellen oder hohe Vegetation vorgesehen werden, da diese die Vogel in die Nähe der Glasscheiben locken.

- 13.0 ERRICHTUNG VON BELEUCHTUNGSANLAGEN**
Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig. Daraus ergeben sich folgende Maßnahmen:
1) Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
2) Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.
3) Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Leuchtgehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberseite sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
4) Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mindestens 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.
5) Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst neutralen Lichtmischen mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
6) Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Bo-eden) und ggf. mit Bewegungs-meldern umzusetzen.
Zudem ist eine direkte Beleuchtung der Gehölze ist unzulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

- 14.0 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE, BODENKENNWERTE, GRÜNDUNGSEMPFEHLUNGEN UND GEOGEOFAHREN**
Im Bereich des Geltungsbereiches der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes wurde eine Baugrund-untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in dem Gutachten des Geologen Dr. Kellerbauer zusammengefasst. Das Gutachten vom 23.11.2022 mit seine Anlagen ist Bestandteil des Bebauungs-planes. Auf die vorhandenen Geogefahren wird in der Anlage des Gutachtens eingegangen. Demnach sind die beschriebenen Anweisungen zur Erstellung der Gründung für die Wohngebäude, die Wasserableitung, Versickerung und Drainage sowie die Empfehlung zur Baugrubensicherung zwingend umzusetzen.
- 15.0 NIEDERSCHLAGSWASSER**
- 15.1** Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen in den kommunalen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Demnach dem vorliegendem Baugrundgutachten des Geologen Dr. Kellerbauer vom 23.11.2022 ist in diesem Bereich eine Versickerung nicht möglich.
- 15.2** Der Versiegelung des Bodens soll entgegenwirken werden. Entsprechend sollten Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen, etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflaster-rasen, Rasengrasssteine) oder mit versickerungsfähiger Pflasterdecke ausgeführt werden.
- 15.3** Oberflächenwasser von privaten Garagenzufahrten oder Höfen dürfen nicht auf den öffentlichen Straßenrand abgeleitet werden. Bei den Baugrundstücken ist auf eine sorgfältige und schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.
- 15.4** 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 Personen-schäden vorzunehmen. Für Starkniederschläge ist Vorsorge unter Beachtung des § 37 VwVf zu treffen, vor allem gegen berg- bzw. stralenschieflig anliegendem Hangoberflächenwasser.
- 15.5** Im Vorhabensgebiet befindet sich der Grasetlengraben, welcher in Umriff die bestehende alte Berchtesgadener Straße kreuzt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Starkniederschlägen davon eine Überschwemmungsgefahr für den Erschließungsbereich südlich des Planungsgebietes ausgeht.
- 15.6** Bei einer Hangneigung von durchschnittlich 22% (Flurstück-Nr. 8) ist bei Wegfall des Baumbestandes und gleichzeitiger Bodenversiegelung mit Erdrutschgefahr, insbesondere bei Starkregenereignissen zu rechnen. Dem ist durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken.
- 15.7** Zu potenziellen, punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastverdachtsflächen, Altstand-orte, Altlasten etc., ist der aktuelle Informationsstand beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. Angemessene Bodenauflageflächen während der Baumaßnahmen, welche auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, sind dem Landratsamt Berchtesgadener Land oder dem Wasserwirtschafts-amt Traunstein umgehend zu melden.
- 16.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE**
Archäologische Bodenfunde, die während den Bauarbeiten zufolge treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG und sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land unverzüglich anzuzeigen.
- 17.0 ERSCHELUSSUNG**
Die Baugrundstücke werden über die bestehende Alte Berchtesgadener Straße erschlossen. Vor Beginn der Grabungsarbeiten sind eigenverantwortlich bei den entsprechenden Stellen Informationen über vorhandene Versorgungsleitungen (Spartenpläne) einzuholen. Die Sicherheitszustände zu be-stehenden Leitungen sind zu beachten und einzuhalten.
- 17.1 WASSERVERSORGUNG**
Sämtliche Baugrundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung der Markt-gemeinde. Die Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist gegeben.
- 17.2 ABWASSERBESITTLUNG**
Anfallendes häusliches Abwasser ist in das vorhandene Kanalsystem einzuleiten und der kommunalen Abwasserbeseitigung zur Reinigung zuzuführen.
- 17.3 STROMANSCHLUSS**
Die Baugrundstücke erhalten einen Anschluss an das vorhandene Stromnetz. Es werden nur markt-übliche Einführungs-systeme für Kabel-Hausanschlüsse zugelassen, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind. Prüfnachweise sind vorzulegen.
- 18.0 GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE**
Konkrete Erkenntnisse über Grundwasserstände liegen nicht vor. Diese sind bei Bedarf eigen-verantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.
- 19.0 BERGBAUTÄTIGKEITEN**
Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass Bergbau in Planungsbereich betrieben wurde oder ange-dacht ist zukünftig zu betreiben. Auszuschließen ist dies nicht. Falls hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, so ist dies der Bergbauverwaltung zu melden.
- 20.0 IMMISSIONEN**
- 20.1 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 dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feiertagen sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Weiterfüh-re während der Erntezzeit solche Arbeiten erzwingt.
- 20.2 IMMISSIONEN DURCH DEN BENACHBARTEN SCHWIMMADBETRIEB**
In der Stellungnahme vom 21.11.2022 des Ing. Büros Kirchner BKK werden mehrere Möglichkeiten aufgeführt, um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastung 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 Lärmschutzes zurückzugreifen. Eine entsprechende Lärm-minderungsplanung wird im Rahmen der Badsanierung begünstigt erarbeitet.
Diese Maßnahme stellt sich neben den anderen Möglichkeiten aus ortsbaulicher Sicht, der Ver-hältnismäßigkeit sowie der Nutzungseinschränkung als effektivstes Instrument dar, um einen an-gemessenen Lärmschutz der herannahenden Wohnbebauung zu gewährleisten.
- 21.0 HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ**
Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sowie weitere genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten im Gemeindevorstand von Markt-schellenberg eingesehen werden.
- 22.0 WASSERRECHTLICHE GENEHMIGUNG**
Südlich angrenzend an das Vorhabensgebiet befindet sich der Grasetlengraben (Thomanngraben), welcher im Umriff die 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.
Sollten eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlageneingenehmigung mit dieser erteilt. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Anlageneingenehmigung gesondert zu beantragen.
- 23.0 OBERFLÄCHENGEWÄSSER**
Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Unterhaltung von oberirdischen Gewässern (hier der Grasetlen-graben) umfasst deren Pflege und Entwicklung. Genaueres hierzu ist § 39 WVG zu entnehmen. § 40 und § 41 WVG regeln darüber hinaus die Trägerhaftung der Unterhaltung bzw. besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung.

- 24.0 SCHUTZ VOR BAUMFALL**
In Teilbereichen des Planungsgebietes besteht aus angrenzenden Wäldchen Windwurfgefahr. Da der Abstand zum Wald z.T. geringer als 10 m ist, kann es auch zu einer Gefahr durch Schnee- und Eis-bruch an bestehenden Bäumen kommen. Bei Dachaufhängungen ist ggf. eine Verstärkung der Konstruktion im Baumfallbereich (25 m) zu berücksichtigen.
Weiter wird eine dringlich gesicherte Haftungsausschlussklärung (§ 1018 BGB, Grunddienbarkeit) von Seiten des jeweils betroffenen Bauwerbers zu Gunsten der bewaldeten Flurstücke empfohlen. Diese stellt den Waldbesitzer jedoch ausschließlich bei Sachschäden von der Haftung frei.
- 25.0 SCHUTZ VON BIOTOPEN**
Östlich angrenzend zum geplanten Bauvorhaben auf der Flurstück-Nr. 8 befindet sich das Biotop "Feuchte und nasse Hochstaudenflur", welches gemäß § 30 NatSchG geschützt ist. Während der Baumaßnahmen ist Sorge zu tragen, dass das Biotop nicht beeinträchtigt wird und mit einem Ansperr-band o.Ä. entsprechend abgegrenzt wird. Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder gar Zerstörung dieser Fläche führen können, sind untersagt.
- 26.0 BRANDSCHUTZ**
Der Art. 31 BayBO ist einzuhalten. Eine ausreichende Erschließung für Feuerwehrsätze, sowie ent-sprechendes Löschwasser ist gewährleistet.
- 27.0 HÖHENKOTEN**
Für die im Bebauungsplan dargestellten / festgelegten Höhen wurde als Höhenbezugsystem das DHHN2016 (bayerische Vermessungswahlverteilung) zugrunde gelegt, sämtliche weiterführende Planungen bzw. Bauausführungen, innerhalb des Geltungsbereiches, sind auf dieses Höhenystem zu beziehen und ggf. vor Ort zu überprüfen.
Es gilt der Vermessungsplan der Roland Richter Ingenieurbüro GmbH vom März 2022.
- 28.0** Die genannten Gutachten sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt-gemeinderat von Marktschellenberg hat in der Sitzung vom 15.03.2022 die Aufstellung der 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3a „Am Kreuzbichl“ im beschließenden Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2022 im Amtsblatt des Marktes Marktschellenberg ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 10.05.2022 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2022 bis 28.07.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 10.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2022 bis 28.07.2022 öffentlich ausgelegt.
4. In der Sitzung vom 31.08.2022 wurde vom Fein-ausschuss der Markt-gemeinde Marktschellenberg eine erneute Auslegung der 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3a „Am Kreuzbichl“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.11.2022 im Amtsblatt des Marktes Marktschellenberg orts-üblich bekannt gemacht.
5. Zu dem überarbeiteten Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 15.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2022 bis 13.12.2022 beteiligt.
6. Der überarbeitete Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 10.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2022 bis 13.12.2022 öffentlich ausgelegt.
7. In den Sitzungen vom 29.09.2023 und 30.01.2024 hat der Markt-gemeinderat von Marktschellenberg die Anwendung des § 21a Abs. 1 BauGB sowie eine weitere Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde am im Amtsblatt des Marktes Marktschellenberg ortsüblich bekannt gemacht.
8. Zu dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanerweiterung im Verfahren gem. § 13a mit § 215a BauGB in der Fassung vom 16.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2024 bis 24.05.2024 beteiligt.
9. Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanerweiterung im Verfahren gemäß § 13a und § 215a BauGB in der Fassung vom 16.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2024 bis 24.05.2024 öffentlich ausgelegt.
10. Zu dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 3a im Verfahren gemäß § 13b mit § 215a BauGB in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
11. Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 3a im Verfahren gemäß § 13b und § 215a BauGB in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
12. Der Markt Marktschellenberg hat mit Beschluss des Markt-gemeinderates vom die Neu-aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3a „Am Kreuzbichl“ gemäß Art. 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Marktschellenberg, den

(Michael Ernst, Erster Bürgermeister) (Siegel)

Marktschellenberg, den

(Michael Ernst, Erster Bürgermeister) (Siegel)

**MARKT
MARKTSCELLENBERG**
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

**NEUAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 3A
"AM KREUZBICHL"**
nach § 13b und § 215a BauGB

M 1 : 500

MARKT
MARKTSCELLENBERG

MICHAEL ERNST
ERSTER BÜRGERMEISTER

PLANFERTIGER:

ROLAND RICHTER
UND PARTNER GMBH
Architekten und Stadtplaner

die-grille.net

FREILASSUNG · PASSEAU · RALZBURG

FREILASSUNG, 07.11.2024