

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, 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 (PlanVO) 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 angespannten Wohnungsmarkt (GBestV-Bau) mit aufgenommen, nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

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 4. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Friedensberg“ als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Anlagen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke sowie öffentliche Tankstellen und Vergnügungslstätten.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Solfern 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 unberücksichtigt.

Die Oberkante der Fertigfußböden im Erdgeschoss (gültig nur für Neubauten / für Bestandsgebäude gilt Bestandschutz) und das Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt:

Im WA 1 gilt:

Für An- und Umbauten an Bestandsgebäuden und Wiederaufbauten gilt: FOK_{neu} = FOK_{Bestand} für die Parzellen 1-15a und 17 bis 23 gilt:

Grundfläche (GR 1): 240 m²
Grundfläche (GR 2): max. GRZ II 0,8
Geschossfläche (GF): 480 m²

Im WA 2 gilt:

Für An- und Umbauten an Bestandsgebäuden und Wiederaufbauten gilt: FOK_{neu} = FOK_{Bestand}

Parzelle 24
FOK_{Neubau} = 549,75 m² ü.NN
Grundfläche (GR 1): 360 m²
Grundfläche (GR 2): 430 m²
Geschossfläche (GF): 580 m²

Parzelle 26a
FOK_{Neubau} = 546,00 m² ü.NN
Grundfläche (GR 1): 140 m²
Grundfläche (GR 2): 220 m²
Geschossfläche (GF): 220 m²

Parzelle 29
FOK_{Anbau} = FOK_{Bestand}
Grundfläche (GR 1): 300 m²
Grundfläche (GR 2): 450 m²
Geschossfläche (GF): 600 m²

Parzelle 30
FOK_{Anbau} = FOK_{Bestand}
Grundfläche (GR 1): 370 m²
Grundfläche (GR 2): 700 m²
Geschossfläche (GF): 600 m²

1.3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG) wird für WA 1 wie folgt festgesetzt. Die FOK EG für Neubauten darf in Gebäudemitte nicht höher als 40 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Im WA 2 wird die jeweilige FOK EG unter Pkt. 1.2 für die jeweiligen Parzellen gesondert festgesetzt.

Für An- und Umbauten, sowie für Ersatzbauten (Abbruch bestehender Gebäude und Errichtung eines Neubaus an gleicher Stelle) gilt die FOK des jeweiligen Bestandsgebäudes.

Sich hieraus ggf. ergebende Auffüllflächen sind auszumodellieren und dem natürlichen Gelände anzuleihen. Die für Auffüllungen erforderliche Hangstützmauern sind aus Trockenmauerwerk, Naturblockstein oder aus Stahlbeton auszuführen.

1.4 GEBÄUDEHÖHEN

Die maximale Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) im Erdgeschoss bis zum fixen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, beträgt bei den Wohngebäuden im WA 1 maximal 7,0 m und im WA 2 maximal 6,50 m. Die Wandhöhe für Nebenanlagen beträgt maximal 3,50 m.

Die gesetzlich vorgeschriebene Abstandflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO ist einzuhalten.

2.0 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

2.1 Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von verfahrensfreien Bauvorhaben gemäß Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im WA 2 dürfen die in Punkt 1.2 festgesetzten Höchstwerte für GR1 und GF durch die Errichtung von Nebenanlagen nicht überschritten werden.

3.0 GEBÄUDEFORM

Als Grundrisform für 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 maximal 1,50 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 Abstandflächenregelungen eingehalten werden.

4.0 DACHFORM

Die Dächer der Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 24° auszuführen. Dächer von eingeschossigen Anbauten ist eine Dachneigung von 15° bis 24° zulässig. Die Firstrichtung muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen und ist mittig anzuordnen. Die innerhalb eines Baufensters vorgegebene Firstrichtung ist einzuhalten.

Je Gebäude ist ein Quergiebel zulässig. Die Breite des Quergiebels wird an der Traufe gemessen und darf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 30 cm vom First des Hauptdaches abgesetzt sein. Dachgauben und Dachschneitten 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 BaunVO). Ein Baugrundgutachten ist bei der Einreichung von Bauvorlage für Neubauten mit einzureichen.

6.0 SCHUTZ VOR BAUMFALL

Gebäude sind grundsätzlich mit einem Sicherheitsabstand von 30 m zum Waldrand zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, so ist die Dachkonstruktion so zu verstärken, dass keine Gefahr von Baumfall besteht. Es wird eine dinglich 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.

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREILÄCHEN

7.0 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

7.1 SCHUTZ DES MUTTERBODENS

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verminnung und Verweudung 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 Sträuchern gemäß Art. 47 AGBGB zu beachten.

7.3 ERHALTUNG UND SCHUTZ VON WALDBESTAND, PFLANZEN, GEWÄSSER UND BIOTOPEN

7.3.1 Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen sind offene Feuerstätten oder unvernünftiges Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gemäß Art. 18 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWalG, erlaubnispflichtig. Die pflichtgemäße Einhaltung dieser Vorschrift liegt in der Eigenverantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Eine etwaige Entfernung der Waldbestände zur Vergrößerung des Waldstandortes in den Gebäuden würde einen Tabesand einer unerlaubten Rodung erfüllen, welche gemäß Art. 46 Abs. 1 Nr. 2 BayWalG mit einer hohen Geldbuße belegt werden kann.

Die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes (Erreichbarkeit, Befahrbarkeit, Bewirtschaftbarkeit etc.) darf durch geplante Baumaßnahmen nicht erschwert oder beeinträchtigt werden.

7.3.2 Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Sträucher, Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere sind während der Baumaßnahmen jegliche Beeinträchtigungen der bestehenden Pflanzen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

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

7.3.3 Im Geltungsbereich befindet sich eine natürliche Quelle. Zu dieser besteht ein privates Quell-, Wassergewinnungs- und Wasserleitungsrecht. Dies darf durch künftige Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäche und Wassergräben sind mit samt dem Bewuchs dauerhaft in ihrem natürlichen Zustand zu belassen. Etwaige Baumaßnahmen oder Geländeauffüllungen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Bächen- bzw. bis zum Grabenrand einhalten. Ausnahmen sind mit Zustimmung der zuständigen Fachbehörde zulässig. Baumaßnahmen, die zu einer wesentlichen Umgestaltung der angrenzenden Gewässer und deren Ufer führen, benötigen eine wasserrechtliche Genehmigung für den Gewässerausbau.

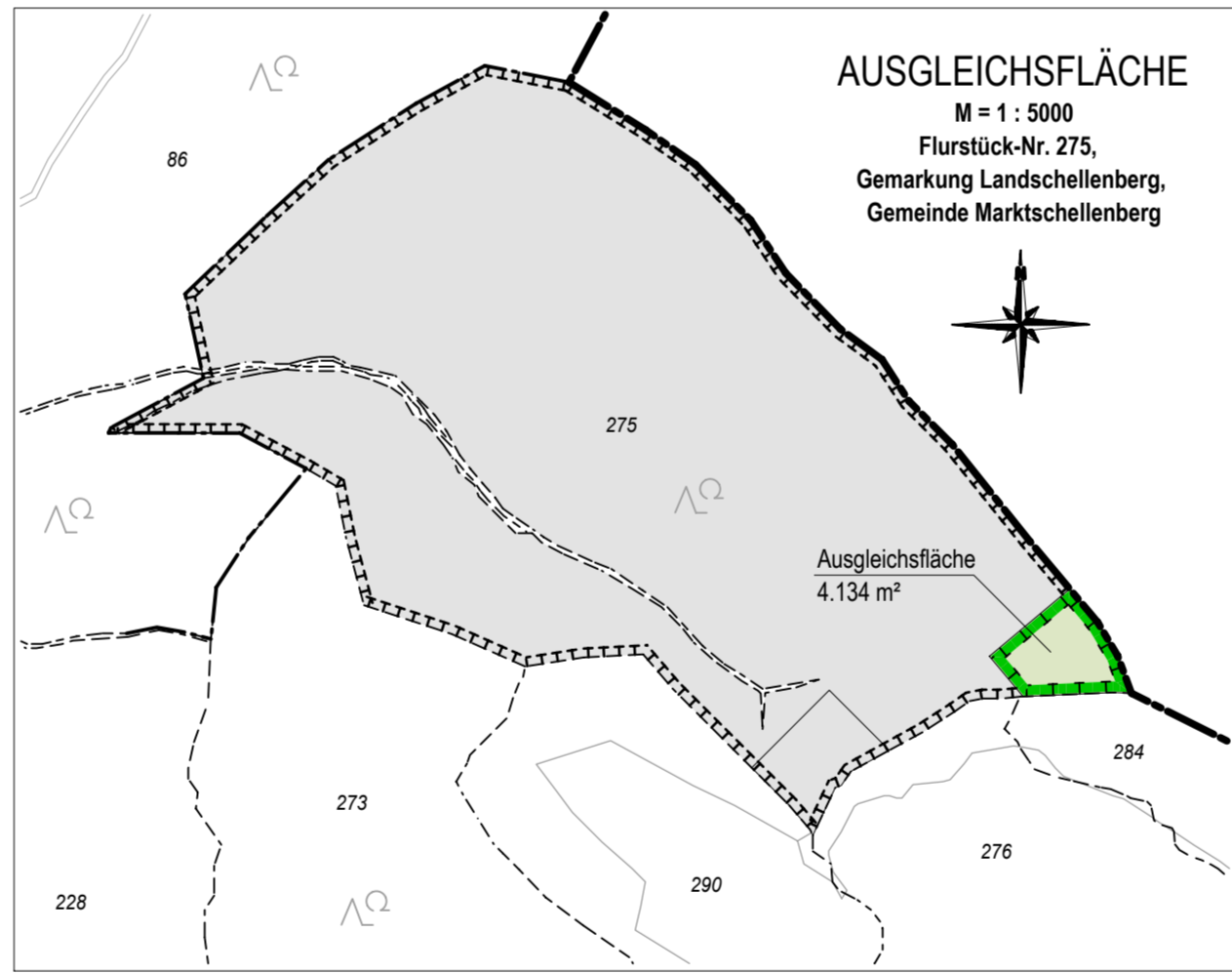
7.3.4 Auf der Flurstück-Nr. 145 befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. AB344-0139-002 als artenreiches Extensivgrünland. Während der Baumaßnahme ist Sorge zu tragen, dass das nördlich angrenzende FFH-Gebiet "Untersberg" und das Biotop nicht beeinträchtigt werden und mit einem Flatterband / Absperrband o.Ä. entsprechend abgegrenzt werden. Es ist verboten, Handlungen vorzunehmen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Fläche führen können (§ 33 BNatSchG und Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und 7 BayNatSchG)

7.4 ERRICHTUNG VON STRASSEN, WEGE-, GEBÄUDEBELEUCHTUNG

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

7.5 AUSGLEICHSFÄCHE

Für die aus der Umsetzung der Bebauungsplanerweiterung 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 4.134 m² festgesetzt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht vom 19.04.2024 behandelt.



Exemplarisch dargestellte Ausgleichsfläche. Exakte Festlegung der Lage erfolgt sobald das Flurstück als Ökotopte anerkannt ist.

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.

8.2 Auf die Möglichkeit zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, wie bspw. der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen wird ausdrücklich hingewiesen. Somit sind auf den Dachflächen montierte Solar- und Photovoltaik-Elemente zulässig, sofern diese liegend und nicht aufgeständert auf die Dachfläche montiert werden.

9.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Je Wohninheit ist eine Garage oder ein Carport und ein Stellplatz zu erstellen. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. PKW-Stellplätze außerhalb der Baugrenzen oder den markierten Flächen dürfen nicht überdacht werden.

Die PKW-Stellplätze sowie die Bereiche vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraße offen zu halten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schließgabeln 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 Geländeöhe am Fahrbahnrand nicht höher als 1,0 m sein. Bei Einfriedungen ist darauf zu achten, dass zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,15 m verbleibt, um eine ungehinderte Kleintierwanderung zu ermöglichen.

11.0 VERSORGNUNGSLIETUNGEN

Sämtliche Ver- und Entsorgungslösungen sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE DURCH TEXT

12.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Archologische Bodenfunde, 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.

13.0 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten während Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä.hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen. 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, sofern dies möglich ist. Dabei ist eine breittfähige 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 Sollte eine Versickerung aus geologischen Gründen nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswassers in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten.

14.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist zu versickern (nach LfU Merkblatt Nr. 4.32 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen, etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterterrassen, Pflaster, 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, inwieweit 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 (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TREGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit 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 Im Zuge des Genehmigungsverfahrens gemäß Art. 58 BayBO ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen, wie die ordnungsgemäße und unschädliche Beseitigung von Niederschlagswasser erfolgt.

14.9 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. straßenseitig anfallendem Hangoberflächenwasser.

15.0 ERSCHLIESSUNG

15.1 WASSERVERSORGUNG

Sämtliche Grundstücke erhalten / haben bereits einen Anschluss an die Wasserversorgung der Markt-gemeinde Marktschellenberg.

15.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Anfallendes häusliches Abwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten und der kommunalen Abwasser-beseitigung 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.

16.0 REGENWASSERNUTZUNG

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigenwasseranlage ist nach AVBWasserV dem Wasser-versorgungsunternehmen 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 ermitteln. 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 landwirtschaftlichen 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 Feuerwehreinätze, sowie entsprechendes Löschwasser ist sicher zu stellen. Die Feuerwehrrzufahrten 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 DHN2016 (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 01.09.2022.

21.0 WASSERRECHTLICHE GENEHMIGUNG

Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfrei Anlagen, welche sich näher als 60 m zu vor-handenen Gewässern 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 Berchtes-gadener Land, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat von Marktschellenberg hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Friedensberg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Amtsblatt des Marktes Marktschellenberg ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 10.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 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 bis öffentlich ausgelegt.

4. In der Sitzung vom wurde vom Ferienausschuss der Markt-gemeinde Marktschellenberg eine erneute Auslegung der 4. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Friedensberg“ beschlossen. Der Beschluss wurde am im Amtsblatt des Marktes Marktschellenberg ortsüblich bekannt gemacht.

5. Zu dem überarbeiteten Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 09.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

6. Der überarbeitete Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 09.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

7. In den Sitzungen vom und hat der Marktgemeinderat von Marktschellenberg die Anwendung des § 215a anstatt § 13b BauGB sowie eine weitere Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde am im Amtsblatt des Marktes Marktschellenberg ortsüblich bekannt gemacht.

8. Zu dem geänderten Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung /erweiterung im Verfahren gemäß § 13a und § 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.

9. Der geänderte Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung /erweiterung im Verfahren gemäß § 13a und § 215a BauGB in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

10. Der Markt Marktschellenberg hat mit Beschluss des Markt-gemeinderates vom die 4. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 „Friedensberg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Marktschellenberg, den

Michael Ernst, Erster Bürgermeister (Siegel)

11. Der Satzungsbeschluss zur 4. Bebauungsplanänderung /erweiterung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 4. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 „Friedensberg“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Marktschellenberg, den

Michael Ernst, Erster Bürgermeister (Siegel)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHN- GEBIET GEMÄß § 4 BAUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG ZAHL DER VOLLGESOSSE
GRUNDFLÄCHE 1 (m²) GRUNDFLÄCHEN 2 (m²)
MAXIMALE WANDHÖHE GESCHOSSFLÄCHE (m²)

VERKEHRSLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGS-LINIE
ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE (GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSE)
ÖFFENTLICHER FUSSWEG

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZE
ALTE BAUGRENZE AUFGEHOBEN

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR CARPORTS

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
GELTUNGSBEREICHSGRENZE GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN
ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG
FIRSTRICHTUNG
OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN BEZOGEN AUF NORMAL NULL
FOK ü. NN

GRÜNORDNUNG

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

PLANLICHE HINWEISE

GRENZE DES LANDSCHAFTLICHEN VORBEHALTS- GEBIETES
BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE
FLURSTÜCKSNUMMER
BAUPARZELLEN-NR.
PRIVATE VERKEHRSLÄCHE
BESTEHENDE GEBÄUDE
VORGESCHLAGENE BEBAUUNG
STÜTZWAND
MASSANGABE IN METERN
GRUNDSTÜCKSEINFART
VORGESCHLAGENER EINFARTSBEREICH
KARTIERTES BIOTOP
VORHANDENE WALDFLÄCHE
25 m BAUMFALL-LINIE
60 m ABSTAND-LINIE ZU BEST. GEWÄSSER
VORHANDENER WEHNER NÄHRICHTLICH DARGESTELLT
BACHLAUF /GRABEN BESTAND, Z.T. VERKÖHRT
HÖHENLINIEN MIT ANGABEN BEZOGEN AUF DHN2016 (SIEHE. HINWEISE PKT. 20)

4. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

„FRIEDENSBERG“

M=1:1000

Erweiterungsbereich nach