

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



Der Markt Marktschellenberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaats 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 Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

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

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEbiet GEMÄß § 4 BAUNVO
----	--

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHl DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFlÄCHE 1 (m²)	GRUNDFlÄCHEN 2 (m²)
MAXIMALE WANDHÖHE	GESCHOSSFlÄCHE (m²)
BAUWEISE	DACHFORM

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFlÄCHE

BAUGRENZE	UMGRENZUNG VON FlÄCHEN FÜR GARAGENGEbAUDE
-----------	---

PLANLICHE HINWEISE

Bestehende Flurstücksgrenze	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze	Bestehende Gebäude	Flurstücksnummer	Bauparzelle	Massangabe in Meter	Baum zu Pflanzen
-----------------------------	----------------------------------	--------------------	------------------	-------------	---------------------	------------------

VERKEHRSSFlÄCHEN

STRASSENbegRENZungSLINIE	ÖFFENTLICHE VERKEHRSSFlÄCHE	PRIVATE VERKEHRSSFlÄCHEN	SICHTDREIECK
--------------------------	-----------------------------	--------------------------	--------------

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG	GELTUNGSBEREICHSGRENZE RISIKOFREIER BEBAUUNGSPLAN	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	FRISTRICHTUNG	ÖBERKANTE FERTIGFußBODEN	BEZOGEN AUF NORMAL NULL	NUR EINZEL- ODER DOPELHAUSER ZULÄSSIG	FOK Ü. NN	GRUNDSTÜCKSENFABRT	VORGESCHLAGENER ENFABRTSBEREICH	SÜTZMAUER	TREPPENANLAGEN	HÖHENLINIEN MIT ANGABEN	BEZOGEN AUF DHHN2016	Bestehende Waldrandgrenze	25 m BAUMFALL-LINIE
--	---	--------------------------------------	---------------	--------------------------	-------------------------	---------------------------------------	-----------	--------------------	---------------------------------	-----------	----------------	-------------------------	----------------------	---------------------------	---------------------

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Das Baugesetz 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 Wohnhaus: FOK = 507,00 m ü.NN Wandhöhe = 6,50 m Grundfläche 1 (GR1): 140,0 m² Grundfläche 2 (GR2): 350,0 m² Geschossfläche (GF): 280,0 m² Garage: FOK Ga = 507,00 m ü.NN Wandhöhe = 3,0 m	Parzelle 16 Wohnhaus: FOK = 505,25 m ü.NN Wandhöhe = 6,50 m Grundfläche 1 (GR1): 105,0 m² Grundfläche 2 (GR2): 285,0 m² Geschossfläche (GF): 210,0 m² Garage: FOK Ga = 505,25 m ü.NN Wandhöhe = 3,0 m	Parzelle 17 Wohnhaus: FOK = 505,25 m ü.NN Wandhöhe = 6,50 m Grundfläche 1 (GR1): 105,0 m² Grundfläche 2 (GR2): 275,0 m² Geschossfläche (GF): 210,0 m² Garage: FOK Ga = 504,50 m ü.NN Wandhöhe = 3,0 m
---	---	---

Parzelle 18 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 Garage: FOK Ga = 502,75 m ü.NN Wandhöhe = 3,0 m	Parzelle 19 Wohnhaus: FOK = 501,75 m ü.NN Wandhöhe = 6,50 m Grundfläche 1 (GR1): 105,0 m² Grundfläche 2 (GR2): 295,0 m² Geschossfläche (GF): 210,0 m² Garage: FOK Ga = 502,50 m ü.NN Wandhöhe = 3,0 m
---	---

Grundfläche 1 (GR 1): Grundflächen Gebäude gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO
Grundfläche 2 (GR 2): GR1 + Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wege, Treppen und Terrassen 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.

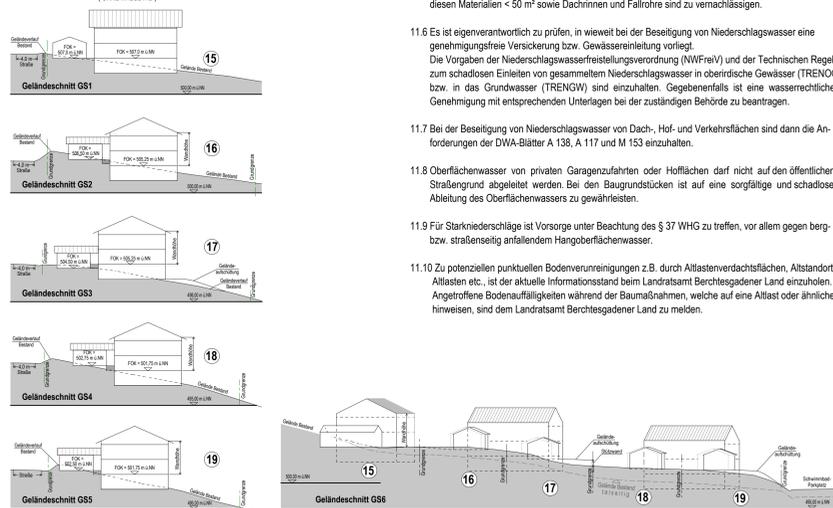
1.3 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO errichtet werden.

1.4 GEBÄUDEHÖHEN

Die Höhen der Außenwände werden für die Erweiterung des Bebauungsplans 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 tiefsten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO (Stand: 01.02.2021) ist einzuhalten.

GELÄNDESCHNITTE ALS SYSTEMSCHNITTE (OHNE MASSSTAB)



1.5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Oberkante Fertigfußboden (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 hieraus ggf. ergebende Auffüllflächen sind auszumodellieren und dem natürlichen Gelände anzuschließen. Die für Auffüllung erforderliche Hangstützmauern sind aus Trockenmauerwerk, Naturblockstein oder aus Sichtbeton herzustellen.

2.0 BAUWEISE

2.1 Für den Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Auf den Parzellen 15 bis 18 sind je eine Doppelhaushälfte zu errichten, auf der Parzelle 19 ist die Bebauung mit einem Einzelhaus zulässig. Garagegebäude sind der Wohnbebauung anzugliedern.

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

3.0 GEBÄUDEFORM

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

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 gesetzliche Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO (Stand: 01.02.2021) 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.
Der Traufüberstand ist bis zu 1,20 m und der Ortsgangüberstand ist bis zu 1,60 m zulässig.

Je Gebäude ist ein Quergiebel zulässig. Die Breite des Quergiebels wird an der Traufe gemessen und darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss deutlich 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 Aufänderung 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.
Die sichtbaren Teile der Balkonumwehrungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden.

6.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Wohninheit sind 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagen sind in dem dafür festgesetzten Bereich zu errichten. Abfahrstrampen zu Garagen im Untergeschoss sind nicht zulässig.
Die Zufahrtsbreite von Garagen und Stellplätzen darf max. deren Breite entsprechen. Der Bereich vor den Garagen muss mindestens 5,0 m tief sein.
Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, sind die Stellplatzflächen und Garagenzufahrten mit wasserdrurchlässigen Belägen auszuführen, wie bspw. mit Fugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

7.0 ENFRIEDUNGEN

Enfriedungen als Abgrenzung zur öffentlichen Erschließungsstraße (Alte Berchtesgadener Straße) müssen mindestens um 75 cm vom Straßenrand zurückversetzt werden. Die Pflege dieses Straßenbegleitstreifens fällt in die Zuständigkeit des jeweiligen Anlegers.

Enfriedungsmauern sind unzulässig. Ausgenommen sind Stützmauern, die der Anpassung an das Urelände dienen.

8.0 SICHTDREIECKE

Inhalt der Sichtdreiecke dürfen keine sich behindernde Stellplätze, Zäune oder genehmigungs- und anzeigefreie Bauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände wie Stapel, Haufen u.a., 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 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10.0 GEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Erkenntnisse über Bauverhältnisse liegen nicht vor und sind eigenverantwortlich zu ermitteln. Entsprechende Baugrundgutachten sind mit der Vorlage von Bauunterlagen mit einzureichen. Gegebenenfalls sind bei der Bebauung der Grundstücke besondere Vorkahrungen und Sicherungsmaßnahmen (Spezialgründung der Gebäude und/oder Hangsicherungsmaßnahmen) erforderlich.

11.0 NIEDERSCHLAGSWASSER

11.1 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.

11.2 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.

11.3 Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

11.4 Der Versickerung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist zu versickern/nach LU 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.

11.5 Bei Dachdeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wesentliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre sind zu vernachlässigen.

11.6 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, in wieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentlastung vorliegt.
Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENNOG) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wesentliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

11.7 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.

11.8 Oberflächenwasser von privaten Garagenzufahrten oder Hofflächen darf nicht auf den öffentlichen Straßengrund abgeleitet werden. Bei den Baugrundstücken ist auf eine sorgfältige und schadhafte Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

11.9 Für Starkniederschläge ist Vorsorge unter Beachtung des § 37 WHG zu treffen, vor allem gegen berg- bzw. straßenseitig anfließendem Hangoberflächenwasser.

11.10 Zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten, etc. ist der aktuelle Informationsstand bei Landratsamt Berchtesgaden Land einzuholen. Angeltroffene Bodenauflagen während der Baumaßnahmen, welche auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, sind dem Landratsamt Berchtesgaden Land zu melden.

12.0 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 206.
Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung des Bauphysik-Ing.-Büros Kirchner BKK vom Mai 2019 zur Lärmbelastung durch das benachbarte Schwimmbad ist zu beachten.
Eine schalltechnische Untersuchung und Bewertung der Lärmimmissionen durch die Bundesstraße B 305 ist noch erforderlich und wird ebenfalls erstellt durch das Bauphysik-Ing.-Büro BKK.

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

13.0 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.

13.1 SCHUTZ DES MUTTERBODENS

Der Mutterboden ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung 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 Grundlage für die Festsetzungen im privaten Bereich ist § 9 BauGB Abs. 25 sowie der Art. 5 BayBO. Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft im Bereich der privaten Grünflächen ist besonders zu achten.
Je 120 m² Grundstücksfläche ist ein Baum nach Punkt 13.3 zu pflanzen, mindestens jedoch 3 Bäume pro Grundstück.

13.3 PFLANZLISTE FÜR BÄUME

In Ergänzung bzw. alternativ zu den nachfolgend angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme bzw. Halbstämme) gepflanzt werden.

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn	Ulmus carpinifolia	Feldulme
Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur	Eiche
Acer saccharinum	Silberahorn	Sorbus intermedia	Mehlbere
Aesculus carnea	Rothkastanie	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Weißbuche		

13.4 PFLANZLISTE FÜR STRÄUCHER

Als Einzelstrauch, Hecken oder zur Hinterpflanzung seiliger Zäune sind geeignet:

Rosa nitida	Buschrose bodendeckend	Coloneaster dammeri	Mispel
Rosa rugosa	Buschrose niedrig	Corylus avellana	Haselnuss
Hypericum calycinum	Johanniskraut	Viburnum lantana	Wolliiger Schneeball
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Symphoricarpos chenui	Schneebeere
Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus spinosa	Schlehdorn
Cornus sanguinea	Hartweigel	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 Bezugsfähigkeit der jeweiligen Parzelle zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

13.5 NEGATIVLISTE

Die Anpflanzung nachstehender Hölzer ist nicht zulässig:

Chamaecyparis	Scheinzypresse
Thuja	Lebensbaum
Picea pungens	Stechfichte

13.6 PFLEGE DER NEUANPFLANZUNG

Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zu pflegen und bei Ausfall von Gehölzen durch Gehölze gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

HINWEISE DURCH TEXT

14.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Archologische Bodenfunde, die während den Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

15.0 ERSCHLIEßUNG

Die Baugrundstücke werden über die bestehende Alte Berchtesgadener Straße erschlossen.

15.1 WASSERVERSORGUNG

Sämtliche Baugrundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung der Marktgemeinde.

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 Einführungssysteme für Kabel-Hausanschlüsse zugelassen, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind. Prüfnachweise sind vorzulegen.

16.0 GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

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 BERGBAUTÄTIGKEITEN

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

18.0 IMMISSIONSSCHUTZ

18.1 Die DIN 4109 „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 genannten Normen und Richtlinien, sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus von Marktschellenberg eingesehen werden.
Die in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 11 angegebenen Lärmpegelbereiche resultieren aus dem prognostizierten Verkehrslärm (Prognose 2035) und dem Gewerbelärm (Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von tags = 55 dB(A)).

Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Okt.2016) darf ergänzend zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/4:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden. Daraus resultiert für die Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden an der Nordfassade R_{w,ges} = 37 dB.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauten heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_w(C,C₂)dB, zum Beispiel R_w(-1;-3)dB. Der Korrekturwert „C₂“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C₂ - Werts erfüllt wird.

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

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

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 Ingenieure GmbH vom März 2022.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat von Marktschellenberg hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans Nr.3 „Am Kreuzbichl“ 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 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 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 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Kreuzbichl“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Marktschellenberg, den

(Michael Ernst, Erster Bürgermeister) (Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanerweiterung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanerweiterung mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Kreuzbichl“ 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)

Marktschellenberg, den

(Michael Ernst, Erster Bürgermeister) (Siegel)