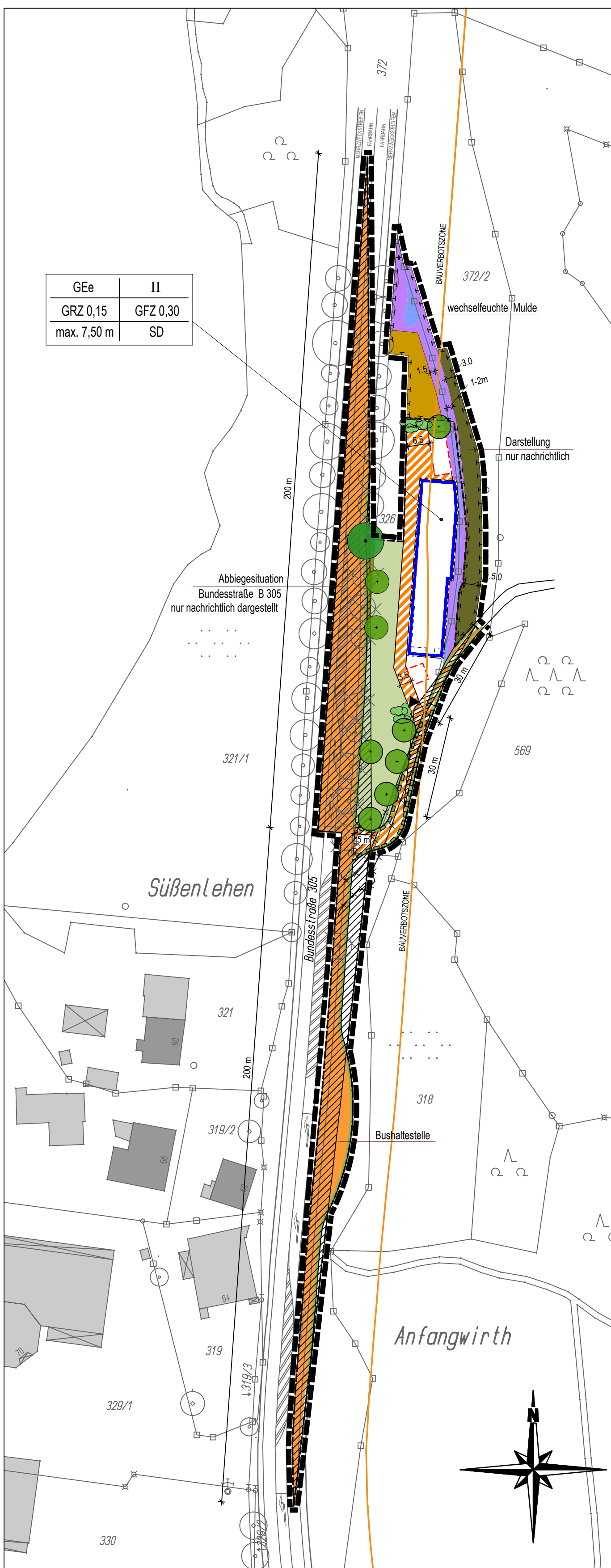


GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



I PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		VERKEHRSLÄCHEN	
GEe	EINGESCHRÄNKTES GEBIET GEMÄSS § 8 BAYBO		STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE
NUTZUNGSSCHABLONE	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE		VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (PRIVATE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE / FLÄCHE)
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE		GRÜNONORDNUNG
MAXIMALE WÄNDHÖHE	DACHFORM		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE			GELTUNGSBEREICH OHNE AUSGLEICHSFLÄCHE
	BAUGRENZE		ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE
FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN			PRIVATE GRÜNLÄCHE / GRÜNLAND
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE		ARTENREICHE EXTENSIV-WIESE
SONSTIGE DARSTELLUNGEN			SPONTANBESIEDLUNG HOCHSTAUDEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES		ERHALT UND ENTWICKLUNG WALDSAUM
	FLÄCHE MIT GEH- UND LEITUNGSRECHT BELASTET		GRABEN
	GRENZLINIE BAUVERBOTSZONE		VORHANDENE BÄUME ZU ERHALTEN
	SICHTDREIECKE		BAUM ZU PFLANZEN
	SD		VORHANDENE BÄUME AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES (NACHRICHTLICH)
II PLANLICHE HINWEISE			BAUM ZU ENTFERNEN / ZU SETZTEN
	BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE		STRÄUCHER ZU PFLANZEN
	MASSLINIEN IN METERN		
	FLURSTÜCKSNUMMER		
	VORGESCHLAGENE EINFAHRT		
			AUFBEHUNG DER BESTEHENDEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
			VORGESCHLAGENE BEBAUUNG
			BESTEHENDE GEBÄUDE

Der Markt Marktschellenberg erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017, zul. geändert d.G. vom 08.10.2022, Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaats Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998, in der letztgültigen Fassung, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007, zul. geändert d.G. vom 08.11.2022, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017, zul. geändert d.G. vom 14.06.2021 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zul. geändert d.G. vom 14.06.2021 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Almbachklamm Ost“ als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Almbachklamm Ost“ als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig sind nur Gewerbebetriebe mit eingeschränkten Emissionen. Einzelhandel ist nur im Zusammenhang von Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe zulässig. Die Einschränkungen nach dem Absatz 1.2 bleiben unberührt.
- Unzulässig sind:
 - Öffentliche Tankstellen (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Anlagen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, der Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (maximale Wandhöhe).

Für die Berechnung der GRZ / GFZ ist das Verhältnis von der Grundfläche bzw. Geschosfläche des geplanten Gebäudes zur Grundstücksfläche der Flurstück-Nr. 326 anzusetzen.

Die Höhe der Außenwand wird mit maximal 7,50m festgesetzt (traufseitig gemessen). Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.
- GEBÄUDEFORM, BAUHÖHEN

Zulässig sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan folgende Gebäude:
- GEBÄUDEFORM UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Hauptgebäude sind als gegliederte Baukörper auszubilden. An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

Giebel- und Traufwände sind zwingend parallel und rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten.

Die Baugrenzen überschreitenden untergeordneten Bauteile wie Kamine, Fassadengliederung, Vordächer, Eingangsüberdachungen usw. sowie Balkone gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten sind.

Für die Ausweitung der Bebauung innerhalb der Baugrenzen in die Bauverbotzone wurde die Zustimmung des Straßenbaumtes Traunstein erteilt.
- DACHFORM

Als Dachform wird für alle Gebäude ein Satteldach (SD) vorgeschrieben. Die Dachneigung wird auf 12° - 22° festgesetzt. Die Dachüberstände von Haupt- und Nebengebäuden werden an der Trauf- und Giebelseite auf mindestens 0,80m festgesetzt.

Für die Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in naturroter Farbe, matte Metallbahnen oder auch beschichtete Trapezbleche zu verwenden.
- GEBÄUDEHÖHEN

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO einzuhalten.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf höchstens 0,35 m über der Geländeoberfläche zu liegen kommen. Eine endgültige Höhenfestlegung erfolgt gemäß Art. 68 Abs. 6 BayBO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
- FASSADENGESTALTUNG

Für Außenwände sind Fassadenpaneele oder auch verputzte Flächen zulässig.
- GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit mindestens einem Geländeschnitt in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Rangierflächen und erforderliche Lagerflächen, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- STELLPLÄTZE

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) und Nr. 9 der dazugehörigen Anlage in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen. Die Stellplätze auf dem Grundstück sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B 305 ausgeschlossen wird.
- SICHTDREIECKE

Die im Plan eingetragene Sichtdreiecke an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Bundesstraße B 305 sind von jeder sich behindernden Bepflanzung, Bebauung und Nutzung freizuhalten. Hierzu gehören auch sich behindernde Stellplätze, Zäune, Sichtschutzwände, Erdwälle, genehmigungs- und anzeigefreie Bauten sowie nicht fest verbundene Gegenstände wie Stapel, Haufen und dergleichen. Ausgenommen hiervon sind Sträucher, Hecken und Einfriedungen im Bereich der Sichtfelder, die eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Alleinstehende Bäume mit geringem Stammdurchmesser und einem Astansatz nicht unter 2,50 m sind im Bereich der Sichtdreiecke zulässig.
- EINFRIEDUNGEN

Das Baugrundstück darf nur mit Industriegitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m eingefriedet werden. Im geneigten Gelände ist die Oberkante der Zäune dem Geländeverlauf anzugleichen. Bei den Einfriedungen ist darauf zu achten, dass diese ohne Sockel ausgeführt werden und zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,15 m verbleibt, um eine ungehinderte Kleintierwanderung zu ermöglichen. Einfriedungsmauern sind unzulässig. Türen und Tore in Einfriedungen sind so anzubringen, dass diese nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen hinein aufschlagen.
- ERSCHLIESSUNG

Vor Baubeginn ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein eine Geländemodellierung abzustimmen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B 305. Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- WASSERVERSORGUNG

Das Grundstück erhält einen Anschluss an die Wasserversorgung der Marktgemeinde.
- ABWASSERBESEITIGUNG

Das Gebiet erhält einen Anschluss an das kommunale Kanalsystem. Anfallendes häusliches und gewerbliches Abwasser ist in das Trennsystem der Kanalisation einzuleiten und der kommunalen Abwasserbeseitigung zur Reinigung zuzuführen.
- IMMISSIONSSCHUTZ

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der B 305 und ist erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Es sind somit passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume i.S. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", wie z.B. erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen, sowie eine grundrissorientierte Planung zu beachten. Es wird auf das Immissionsgutachten des Büros Kirchner, beratende Ingenieure für angewandte Bauphysik und bauliche Energieeinsparungen vom 11.05.2017 verwiesen. Dieses Gutachten ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

- GRÜNONORDNUNG
- FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit mindestens einem Geländeschnitt in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Rangierflächen und erforderliche Lagerflächen, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- AUSFÜHRUNG DER STELLPLÄTZE

Stellplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig, z.B. als Rasenpflaster, Beton- oder Ökopflaster, Schotterrasen oder Kies auszuführen. Je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen: Acer platanoides 'Emerald Queen' Spitz-Ahorn 'Sorte' oder Acer pseudoplatanus 'Erectum' Berg-Ahorn 'Sorte' Mindestqualität H. 3xv. mB, StU 18-20
- AUFWEITUNG DES GRABENS

Der bestehende, zeitweise wasserführende Graben am östlichen Rand des Baugebietes wird zur Ableitung des Hangwassers naturnah umgestaltet. Dazu sind unterschiedlich geformte Aufweitung und Eintiefungen (Gumpen) anzulegen. Die Böschungen zur Waldeite werden möglichst flach ausgeführt. Die dem Baugebiet zugewandte Seite muss aus bautechnischen Gründen mit Wasserbausteinen befestigt werden. Diese sind nicht mit Beton zu verfüllen. Zum Hang hin ist keine zusätzliche Befestigung vorzusehen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.
- EINGRÜNUNG DES GRUNDSTÜCKES

Die zurichtend festgesetzten Grünflächen sind als extensive Wiesenfläche zu gestalten. Sie werden maximal 2 bis 3 mal jährlich gemäht (1. Mahd ab Mitte Juni), auf Dünger wird verzichtet. Mähdgut wird nach dem Trocknen entfernt.

Der Hochstaudenbereich am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird analog der Hochstaudenflächen der Ausgleichsfläche gepflegt. Die Gehölzflächen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzulegen. Die entfallenden Bäume entlang der B 305 sind weitgehend nachzupflanzen (auch entlang der Erschließungsstraße möglich). Es sind gebietsweise, standortgerechte Gehölze aus nachfolgender Liste in den angegebenen Qualitäten zu wählen. Dauerhafte Einfriedungen dürfen nur ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von 10-15 cm zu errichtet werden.

Bäume:	Sträucher:
H. 3xv. mB, StU 18-20	50% Sol., 3xv. mB, 150-200
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn	50% Str., 2xv. 100-150
Sorbus aria Mehleibere	Amelanchier ovalis Felsenbirne
(nicht entlang der B 305 und der Erschließungsstraße)	Corylus avellana Hasel
	Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
	Rosa canina Hunds-Rose
	Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Die Grünflächen sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Anlage anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- AUSGLEICH
- ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs richtet sich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerischer Leitfaden, 2003). Auszugeliegt der gesamte Eingriffsbereich. Dieser errechnet sich aus dem Geltungsbereich abzüglich bereits versiegelter Flächen, des Grünstreifens entlang der B 305 südlich vom Baugrundstück und der bestehenden Grünflächen. Auch die Ausgleichsfläche zählt nicht zum Eingriffsbereich. Daraus ergibt sich eine Eingriffsfläche von 1.800 qm. Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren liegt der geplante Standort in einem „Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt“ (Kategorie I), und ist hier dem Typ B zuzuordnen. Typ B beinhaltet Gebiete mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Der Ausgleichsfaktor wird auf 0,3 festgelegt.

Die ausgleichende Fläche beträgt somit: Eingriffsfläche 1.800 qm x Faktor 0,3 = 540 qm. Nachdem Teile der Ausgleichsfläche aufgrund der Wertigkeit des Ausgangszustandes nicht zu 100% anerkannt werden können, liegt die tatsächliche Größe der Ausgleichsfläche bei 900 qm. Nähere Angaben zur Berechnung sind im Umweltbericht enthalten.
- AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Der erforderliche Ausgleich kann direkt angrenzend auf Teilflächen der Flurnummern 326 und 372/2, Markt Marktschellenberg, Gemarkung Scheffau erbracht werden.

Entwicklungsziele:
Graben mit angrenzender feuchter Hochstaudenflur Hochwertiger, artenreicher Waldsaum Artenreiche Extensiv-Wiese

Maßnahmen:
Vorbereitend ist unerwünschter Gehölzaufwuchs, insbesondere im Grabenbereich, zu entfernen. Vorhandene, ältere Wurzelstöcke können vereinzelt als Totholz in der Fläche belassen werden. Der bestehende Graben östlich bzw. nördlich des geplanten Baugebietes wird naturnah umgestaltet. Dazu sind unterschiedlich geformte Aufweitung und Eintiefungen (Gumpen) anzulegen. Die Böschungen zur Hangseite werden möglichst flach ausgeführt. Im Norden der Ausgleichsfläche ist eine größere Aufweitung (in Form einer wechselfeuchten Mulde) mit abweichend geringen Böschungseigungen vorgesehen. Wasserbautechnische Befestigungen sind vorzuziehen, sind jedoch nicht notwendig. Entlang des Grabens soll sich durch Spontanbesiedlung eine feuchte (bzw. wechselfeuchte) Hochstaudenflur entwickeln. Die Maßnahmen am Graben sind unbedingt mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Der Waldsaum entlang des Graben bzw. Waldrandes ist zu erhalten und durch eine geeignete Pflege zu entwickeln. Lücken im Bestand sind ggf. mit gebietseigenen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Schwerpunktartig sind domerische Arten sowie Vogelnest- und -näherhölze auszuwählen. Neophyten wie Springkraut sind dauerhaft zu entfernen (Mahd vor der Blüte). Die Entwicklung einer artenreichen Extensiv-Wiese erfolgt durch Neuanbau einer gebietseigenen Saatgutmischung oder durch Mähgutübertragung. Zur Abmagerung ist vor der Ansaat die Wiesenfläche über ein Jahr möglichst häufig zu mähen (mind. 5x, 1. Mahd um den 1. Mai, ohne jegliche Düngergabe). Die Extensiv-Wiese und der Waldmantel sollen ca. 20 Jahre, die Hochstauden nach ca. 10 Jahren ihre ökologischen Funktionen weitgehend erreicht haben. Nach 5 Jahren sollte eine Entwicklungskontrolle in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Pflege:
Die Hochstauden entlang des Grabens sind einmal jährlich im Herbst jeweils zur Hälfte zu mähen. Die Artenzusammensetzung des Waldsaumes soll weitgehend aus Sträuchern unterschiedlichen Alters bestehen. Aufkommende Großbäume sind ca. alle 5 - 10 Jahre größtenteils zu entnehmen, so dass wieder Lücken für die sukzessive Entwicklung der Sträucher entstehen. Die Gehölze sollen sich ihrem Habitus gemäß frei entwickeln und werden nach der Fertigstellungspflege nicht mehr geschitten. Gehölzaufwuchs im Graben ist alle 2 bis 4 Jahre zu entfernen. Aufkommende Neophyten sind regelmäßig zu entfernen. Die Wiese ist 2 bis 3 mal jährlich zu mähen (Mitte Juni / Anfang August / ab Oktober). In den ersten Jahren kann eine Ausmagerungsmahd um den 1. Mai erforderlich sein. Mähdgut und Gehölzschutt sind zu entfernen. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Für Pflanzungen im Waldrandbereich sind folgende Straucharten zu wählen:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Barberis vulgaris	Berberitze oder
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose oder
Rosa pendulina	Alpen-Rose
Salix elaeagnos	Lavendel-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Qualitäten: Sol., 3xv. mB, 150-200

Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen. Eingriff und Ausgleich finden somit möglichst zeitnah statt.

TEXTLICHE HINWEISE

- ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Archäologische Bodenfunde, die während den Bauarbeiten zu Tage 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.
- ALTASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., ist der aktuelle Informationsstand beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. Sollten während Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen. In diesen Bereichen darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Mit den Untersuchungen von Altlastenverdachtsflächen sind nur zugelassene Sachverständige oder Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) zu beauftragen.
- REGENWASSERNUTZUNG

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
- GRUNDWASSER

In unmittelbarer Nähe des betroffenen Gebietes ist eine Grundwasseremissionsstelle vorhanden. Der höchste Grundwasserstand lag bisher bei ca. 2,50 m unter Geländeoberkante. Dieser Wert ist im Rahmen der Entwässerungsplanung seitens des Antragstellers genauer zu untersuchen und zu berücksichtigen. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.
- NIEDERSCHLAGS- UND OBERFLÄCHENWASSER

Die gesamte Fläche des Grundstückes 326 kann von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den östlichen mit Geländemulden durchzogenen Waldflächen beeinflusst werden. Hiergegen sind eigenverantwortliche Schutzvorkehrungen zu treffen. Die Schutzmaßnahmen sind im Detail im Bauantrag aufzunehmen und planerisch darzustellen. Eine Vorabmitteilung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zu erfolgen.
- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen müssen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen.
- Eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht ist anzustreben. 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 vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
- Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist daher zu versickern (nach LfU Merkblatt Nr. 4/3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen, etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.
- Besteht die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei, so 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.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, in wieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Wechselfeuchtheit vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFreV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
- Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen. So hat die Kommune die Entwässerungsplanung ebenso mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen. Oberflächenwasser von der Erschließungsstraße darf nicht auf die Bundesstraße B 305 abfließen.
- Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten und kurzfristig zu Überflutungen führen. Es ist aufgrund der Klimaveränderung davon auszugehen, dass diese an Intensität und Häufigkeit weiter zunehmen. Auch hier kann bei sogenannten Sturzfluten von außen dem Planungsgebiet zuziehendes Wasser und flächenhafter Abfluss von Schlamm auftreten. Im eigenen Interesse sind Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen (siehe auch Pkt. 16.0) Für Starkniederschläge ist Vorsorge zu treffen unter Beachtung des § 37 WHG.
- SCHUTZ VOR BAUMFALL

In Teilbereichen des Planungsgebietes besteht aus angrenzenden Waldflächen Windwurfgefahr. Insb. dann, wenn der Abstand der geplanten Bebauung zum Wald weniger als 25 m beträgt. In dem betroffenen Bereich ist bei der Dachausführung ggf. eine Verstärkung der Konstruktion zu berücksichtigen. Weiter wird eine dinging gesicherte Haftungsausschlussklärung (§ 1016 BGB; Grunddienstbarkeit) von Seiten des jeweils betroffenen Bauwerbers zu Gunsten der bewaldeten Flurstücke empfohlen. Diese stellt den Waldbesitzer jedoch ausschließlich bei Sachschäden von der Haftung frei.
- BERGBAUTÄTIGKEITEN

Darzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass Bergbau im Planungsgebiet betrieben wurde oder angedacht ist zukünftig zu betreiben. Auszuschließen ist dies jedoch nicht. Falls hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, so ist dies der Bergbauverwaltung zu melden.
- 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, 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.
- BRANDSCHUTZ

Der Art. 31 BayBO ist einzuhalten. Eine ausreichende Erschließung für Feuerwehrsätze ist sicherzustellen. Die Feuerwehrtzuzufahrten sind zu kennzeichnen und freizuhalten. Die Feuerwehrtzuzufahrten müssen jederzeit befahrbar (befestigt) und schneefrei sein. Die Gemeinde gewährleistet, dass im Planungsgebiet ausreichend Löschwasser zur Verfügung steht.
- ABFALLEBESITZUNG

Nichtaushaltliche und Gewerbebetriebe haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinde rat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Amtsblatt des Marktes Marktschellenberg ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Marktschellenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Marktschellenberg, den _____

(Michael Ernst, Erster Bürgermeister) Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Marktschellenberg, den _____

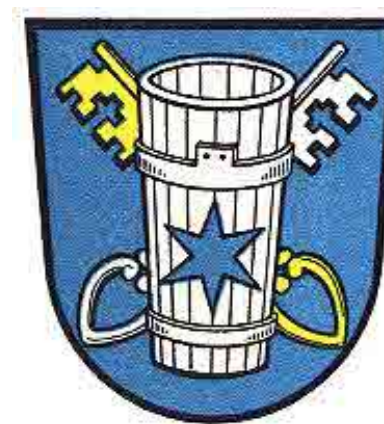
(Michael Ernst, Erster Bürgermeister) Siegel

MARKT MARKTSCELLENBERG

LANDKREIS BERCHTESGADERER LAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "GEWERBEGEBIET ALMBACHKLAMM OST" MIT INTEGRIERTEM GRÜNONORDNUNGSPLAN

M 1 : 1000



MARKT MARKTSCELLENBERG

MICHAEL ERNST
ERSTER BÜRGERMEISTER

PLANFERTIGER:

