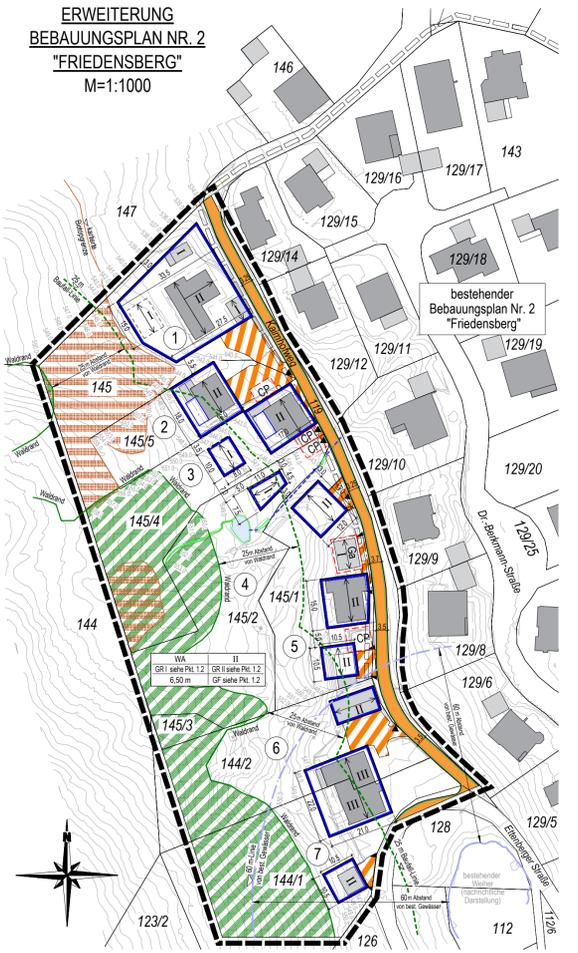


Der Markt Marktschellenberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der jeweils gültigen Fassung diese Bebauungsplanerweiterung 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).

<b>PLANLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE</b>
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄß § 4 BAUNVO	BAUGRENZE
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN</b>
<b>NUTZUNGSSCHABLONE</b>	Ga UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG    ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	CP UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR CARPORTS
GRUNDFLÄCHE 1 (m²)    GRUNDFLÄCHEN 2 (m²)	
MAXIMALE WANDHÖHE    GESCHOSSFLÄCHE (m²)	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	<b>SONSTIGE DARSTELLUNGEN</b>
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE (GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSE)	GELTUNGSBEREICHSGRENZE GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN
	FIRSTRICHTUNG
	ÖBERKANTE FERTIGFUßBODEN BEZOGEN AUF NORMAL NULL
	FOK ü. NN
<b>PLANLICHE HINWEISE</b>	
145/2 BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE	FLÄCHE AUS BIOTOP-KARTIERUNG
5 FLURSTÜCKSNUMMER	VORHANDENE WALDFLÄCHE
BAUPARZELLEN-NR.	25 m BAUMFALL-LINIE
PRIVATE VERKEHRSLÄCHE	60 m ABSTAND-LINIE ZU BEST. GEWÄSSER
BESTEHENDE GEBÄUDE	VORHANDENER WEIHER NACHRICHTLICH DARGESTELLT
VORGESCHLAGENE BEBAUUNG	BACHLAUF BESTAND, Z.T. VERRÖHRT
MASSANGABE IN METERN	VORHANDENER TEICH
GRUNDSTÜCKSEINFART	HÖHENLINIEN MIT ANGABEN BEZOGEN AUF DHHN2016 (SIEHE: HINWEISE PKT. 20)
VORGESCHLAGENER EINFARTSBEREICH	



### 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 Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 „Friedensberg“ als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
Sofern 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 Bestandsschutz) und das Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt:

<b>Parzelle 1</b> FOK-Anbau = FOK-Bestand FOK-Neubau = 542,50 m ü.NN Grundfläche (GR1): 370 m² Grundfläche (GR2): 700 m² Geschossfläche (GF): 600 m²	<b>Parzelle 2</b> FOK-Anbau = FOK-Bestand Grundfläche (GR1): 300 m² Grundfläche (GR2): 450 m² Geschossfläche (GF): 600 m²	<b>Parzelle 3</b> FOK-Anbau = FOK-Bestand FOK-Neubau = 547,50 m ü.NN Grundfläche (GR1): 350 m² Grundfläche (GR2): 400 m² Geschossfläche (GF): 450 m²
<b>Parzelle 4</b> FOK-Neubau = 547,50 m ü.NN Grundfläche (GR1): 75 m² Grundfläche (GR2): 280 m² Geschossfläche (GF): 75 m²	<b>Parzelle 5</b> FOK-Neubau = 546,00 m ü.NN FOK-Garagenaufstockung = 545,50 m Grundfläche (GR1): 450,0 m² Grundfläche (GR2): 800 m² Geschossfläche (GF): 750 m²	<b>Parzelle 6</b> FOK-Anbau = FOK-Bestand Grundfläche (GR1): 210 m² Grundfläche (GR2): 570 m² Geschossfläche (GF): 530 m²
<b>Parzelle 7</b> FOK-Neubau = 549,75 m ü.NN FOK-Anbau = FOK-Bestand Grundfläche (GR1): 360 m² Grundfläche (GR2): 430 m² Geschossfläche (GF): 580 m²		

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN  
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG) wird 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 anzugleichen. 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 fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, beträgt bei den Wohngebäuden maximal 6,50 m und bei Nebenanlagen 3,50 m.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG) wird gemäß Pkt. 1.2 definiert.

Die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächenregelung gemäß Art.6 Abs.5 BayBO (Stand: 01.02.2021) 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.

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

3.0 GEBÄUDEFORM  
Als Grundrissform 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 Abstandsflächenregelungen eingehalten werden.

4.0 DACHFORM  
Die Dächer der Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 20° auszuführen. Dächer von eingeschossigen Anbauten ist eine Dachneigung von 15° bis 19° zulässig. Die Firstrichtung muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen und ist mittig anzuordnen. Die innerhalb eines Baufensters vorgegebene Firstrichtung ist einzuhalten.

Der Dachüberstand wird bei den Hauptgebäuden mit einem Mindestdachvorsprung von 0,60 m auf den Giebelseiten und 0,80 m auf den Traufseiten festgesetzt und bei den Nebengebäuden mit einem allseitigen Mindestdachvorsprung von 0,75 m.

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 Dacheinschnitte 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 BBauG).  
Ein Baugrundgutachten ist bei der Vorlage von Bauanträgen mit einzureichen.

6.0 SCHUTZ VOR BAUMFALL  
Gebäude sind grundsätzlich mit einem Sicherheitsabstand von 25 m zum Waldrand zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, so ist die Dachkonstruktion so zu verstärken, dass keine Gefahr von Baumfall besteht. Weiter 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 FREIFLÄCHEN

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 Vernichtung und Vergeudung 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 Sträucher gemäß Art. 47 AGBGB zu beachten.

7.3 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSER  
Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Die im Bebauungsplan als Bestand dargestellten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigungen der bestehenden Pflanzen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten jeglicher Art, wie Leitungsgräben usw. sind in einem Bereich von 3,50 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelwerkes zu vermeiden.

Im Geltungsbereich befindet sich eine natürliche Quelle. Zu dieser besteht ein privates Quell-, Wassergewinnungs- und Wasserleitungsrecht. Dies darf durch künftige Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Der Bach und Wassergraben ist samt seinem Bewuchs dauernd im natürlichen Zustand zu belassen. Etwaige Geländeauffüllungen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m vom Bach- bzw. Grabenrand einhalten. Bei unvermeidbaren Baumaßnahmen an Bächen und Gewässern dürfen Böschungen im Uferbereich der Bäche und Gräben nicht steiler als 1:1,5 ausgeführt werden und sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Ränder der Bäche und Gewässer dürfen nicht durch Betonmauern und gemauerte Böschungen oder dgl. befestigt werden.

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 ungerichteter frei strahlendem Beleuchtungsbereich verzichtet werden. Eine direkte Beleuchtung der Gehölze ist unzulässig.

### 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.

Die sichtbaren Teile der Balkonverhänger dürfen nur in Holz ausgeführt werden.

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 sind allgemein zulässig, sofern diese liegend und nicht aufgeständert auf die Dachfläche montiert werden. Freistehende Solar- und Photovoltaik-Elemente auf ungebauten oder unbestenigten Flächen sind unzulässig.

9.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN  
Je Wohneinheit ist eine Garage und ein Stellplatz zu erstellen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) oder auf den 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, Schlagbäumen 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 Geländehöhe 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 VERSORGUNGSLEITUNGEN  
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### HINWEISE DURCH TEXT

12.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDEN  
Archäologische 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  
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. 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. Dabei ist eine breitflächige 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 Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

14.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist 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, Pflaster-rasen, 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, in wieweit 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 (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENWG) 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 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 Regenwasserernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage 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 landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, L