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 Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

Der Markt Markschellenberg 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.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄß § 4 BAUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR ERWEITERUNGBEREICH

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 GARAGENGEBÄUDE

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
- SICHTDREIECK

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG
- GELTUNGSBEREICHSGRENZE BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- FIRSTRICHTUNG
- FASSADE MIT ERHÖHTER SCHALLSCHUTZANFORDERUNG
- FOK ü. NN — OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN BEZOGEN AUF NORMAL NULL
- ED — NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

PLANLICHE HINWEISE

- BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- 8 — FLURSTÜCKSNUMMER
- (18) — BAUPARZELLE
- 3.75 — MASSANGABE IN METER
- BAUM ZU PFLANZEN
- GRUNDSTÜCKSEINFAHRT
- VORGESCHLAGENER EINFAHRTSBEREICH
- STÜTZMAUER
- TREPPENANLAGEN
- HÖHENLINIEN MIT ANGABEN BEZOGEN AUF DHHN2016
- BESTEHENDE WALDRANDGRENZE
- 25 m BAUMFALL-LINIE
- 60 m ABSTANDSLINIE VON GEWÄSSERKANTE

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 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

Sofern 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 = 506,50 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 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO
Grundfläche 2 (GR 2): GR1 + Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, 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.

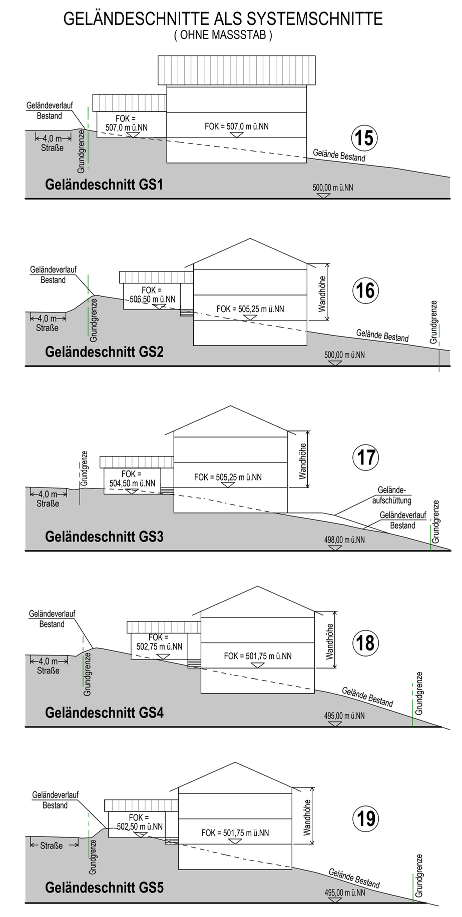
1.4 GEBÄUDEHÖHEN

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 fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO (Stand: 01.02.2021) ist einzuhalten.

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 Bebauungsplanes gilt die FOK des jeweiligen Bestandsgebäudes.
Sich hieraus ggf. ergebene Auffüllflächen sind auszumodellieren und dem natürlichen Gelände anzugleichen. Die für Auffüllung erforderliche Hangstützmauern sind aus Trockenmauerwerk, Naturblockstein oder aus Sichtbeton herzustellen.

GELÄNDESCHNITTE ALS SYSTEMSCHNITTE
(OHNE MASSSTAB)



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. Garagengebäude 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 Grundrissform 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 gesetzlichen 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 Ortgangüberstand ist bis zu 1,60 m zulässig.

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.

Auf den Dachflächen liegend montierte Solar- und Photovoltaikelemente sind allgemein zulässig. Unzulässig ist die Aufständerung von Solar- und Photovoltaikelementen. Ebenso sind freistehende Elemente auf unbebauten 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 Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagen sind in dem dafür festgesetzten Bereich zu errichten. Abfahrtsrampen zu Garagen im Untergeschoss sind nicht zulässig.
Die Zufahrtsbreite von Garagen und Stellplätzen darf maximal 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 wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, wie bspw. mit Fugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

7.0 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen 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 Anliegers.
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.
Einfriedungsmauern sind unzulässig. Ausgenommen sind Stützmauern, die der Anpassung an das Urgelände dienen.

8.0 SICHTDREIECKE

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine sichtbehindernde Stellplätze, Zäune oder genehmigungs- und anzeigenfreie 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 hiervon einzelnstehende Bäume mit geringem Stammdurchmesser und einem Astansatz nicht unter 2,50m Höhe.

9.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10.0 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE, BODENKENNWERTE, GRÜNDUNGSEMPFEHLUNGEN UND GEOGEFAHREN

Auf der Neubaufläche östlich der Alten Berchtesgadener Straße wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in dem Gutachten des Geologen Dr. Kellerbauer vom 23.11.2022 zusammengefasst und mit den daraus resultierenden Vorgaben und Hinweisen Bestandteil des Bebauungsplanes.
Insbesondere die beschriebenen Anweisungen zur Erstellung der Gründung für die Wohngebäude, die Wasserableitung, Versickerung und Drainage sowie die Empfehlungen zur Baugrubensicherung sind zu beachten.
Auf Geogefahren wird in der Anlage des Gutachtens eingegangen und verwiesen.

11.0 NIEDERSCHLAGSWASSER

11.1 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen müssen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden, sofern dies möglich ist. 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. Die Hinweise aus dem Baugrundgutachten ist zu beachten.

11.4 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. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflasterdecke auszuführen.

11.5 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.

11.6 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 (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche 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 schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

11.9 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.

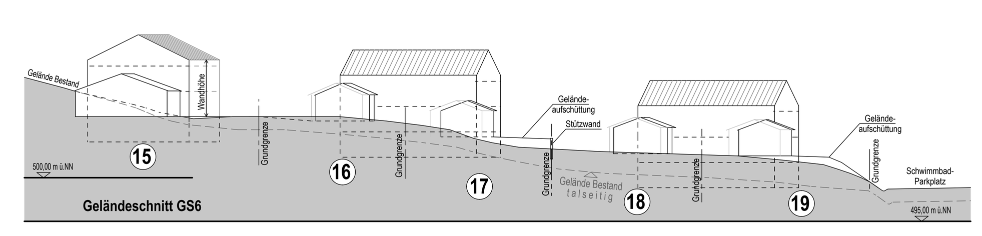
11.10 Im Vorhabensgebiet befindet sich der Grasleitengraben, welcher in Umgriff die bestehende Alte Berchtesgadener Straße kreuzt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Starkniederschlägen davon eine Überschwemmungsgefahr für den Erschließungsbereich südlich des Planungsgebietes ausgeht.

11.11 Bei einer Hangneigung von durchschnittlich 22% (Flurstück-Nr. 8) ist bei Wegfall des Baumbestandes und gleichzeitiger Bodenversiegelung mit Erosionsgefahr, insbesondere bei Starkregenereignissen zu rechnen. Dem ist durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken.

11.12 Zu potenziellen, punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., ist der aktuelle Informationsstand beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. Angetroffene Bodenauffälligkeiten während der Baumaßnahmen, welche auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, sind dem Landratsamt Berchtesgadener Land oder dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu melden.

12.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmimmissionen ergeben sich aus der Nähe zum naheliegenden 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.



Aus den Ausarbeitungen ist zu entnehmen, dass sich an den mit dem Planzeichen ▼▼▼▼▼ gekennzeichneten Gebäudefassaden nachtsüber Beurteilungspegeln größer als 49 dB(A) ergeben. Folglich sind hier lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen, die vorwiegend dem Schlafen dienen, unzulässig.
Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch bauliche Maßnahmen (Belüftung über Fenster in von Überschreitungen nicht betroffenen Fassaden oder schalltechnisch gleichwertigen Lösungen, wie Prallscheiben, Loggias, Wintergartenkonstruktionen etc.) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.

Die DIN 4109-1 "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 zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Kirchner BKK, Projekt-Nr. 12/0822/BP-GP-RLS vom 31.08.2022, welches im Bauamt der Marktgemeinde Marktschellenberg zu den Geschäftszeiten eingesehen werden kann, zu entnehmen.

Maßgeblich für die Dimensionierung der gesamten resultierenden Schalldämmung R´w,res ist der maßgebliche Außenlärmpegel Nacht.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) (=berechneter max. Fassadenpegel Nacht L_r + 10 dB + 3 dB)	**gesamtes erforderliches resultierendes Bauschalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB**
64	34
63	33
62	32
61	31

Für maßgebliche Außenlärmpegel < 60 dB gilt grundsätzlich ein erforderliches bewertetes Bauschalldämmmaß $R'_{w,res}$ 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 Fenster und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1997 zu führen, sofern die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

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 Vernichtung 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	Mehlbeere
Aesculus carnea	Roßkastanie	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinius betulus	Weißbuche		

13.4 PFLANZLISTE FÜR STRÄUCHER

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

Rosa nitida	Buschrose bodendeckend	Cotoneaster dammeri	Mispel
Rosa rugosa	Buschrose niedrig	Coryllus avellana	Haselnuss
Hypericum calycinum	Johanniskraut	Viburnum lantana Wolliger	Schneeball
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Symphoricarpos chenaulti	Schneebeere
Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus Spinosa	Schlehdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel	Potentilla i. 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.

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

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.

15.0 ERSCHLIESSUNG

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 Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind zu beachten und einzuhalten.

15.1 WASSERVERSORGUNG

Sämtliche Baugrundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung der Marktgemeinde. Die Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist gegeben.

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

Konkrete 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 Planungsgebiet betrieben wurde oder angedacht ist zukünftig zu betreiben. Auszuschließen ist dies nicht. Falls hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, so ist dies der Bergbauverwaltung zu melden.

18.0 IMMISSIONEN

18.1 IMMISSIONEN DURCH DEN BENACHBARTEN SCHWIMMBADBETRIEB

In der Stellungnahme vom 21.11.2022 des Ing. Büros Kirchner BKK werden mehrere Möglichkeiten aufgezeigt, um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelästigung durch den Schwimmbadbetrieb zu gewährleisten.
Die Marktgemeinde 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 Lärmminderungsplanung wird im Rahmen der Badsanierung begleitend erarbeitet.
Diese Maßnahme stellt sich neben den anderen Möglichkeiten aus ortsplanerischer Sicht, der Verhältnismäßigkeit sowie der Nutzungseinschränkung als effektivstes Instrument dar, um einen angemessenen Lärmschutz der heranrückenden Wohnbebauung zu gewährleisten.

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, insbesondere 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 Feuerwehreinsätze, sowie 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 Ingenieur GmbH vom März 2022.

21.0 WASSERRECHTLICHE GENEHMIGUNG

Südlich angrenzend an das Vorhabensgebiet befindet sich der Grasleitengraben (Thomanngraben), welcher im Umgriff die bestehende Alte Berchtesgadener Str. kreuzt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei entsprechenden Niederschlagsereignissen davon eine Überschwemmungsgefahr für den Erschließungsbereich ausgeht.
Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfrei Anlagen, welche sich näher als 60 m zum Grasleitengraben befinden, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes (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.
Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser erteilt. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung gesondert zu beantragen.

22.0 OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Unterhaltung von oberirdischen Gewässern (hier der Grasleitengraben) umfasst deren Pflege und Entwicklung. Genaueres hierzu ist § 39 WHG zu entnehmen. § 40 und § 41 WHG regeln darüber hinaus die Trägerschaft der Unterhaltung bzw. besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung.

23.0 SCHUTZ VON BIOTOPEN

Östlich angrenzend zum geplanten Bauvorhaben auf der Flurstück-Nr. 8, befindet sich das Biotop "Feuchte und nasse Hochstaudenfluren", welches gemäß § 30 BNatSchG geschützt ist. Während der Baumaßnahmen ist Sorge zu tragen, dass das Biotop nicht beeinträchtigt wird und mit einem Absperrband o.Ä. entsprechend abgegrenzt wird. Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder gar Zerstörung dieser Fläche führen können, sind untersagt.

24.0 SCHUTZ VOR BAUMFALL

In Teilbereichen des Planungsgebietes besteht aus angrenzenden Waldflächen Windwurfgefahr. Da der Abstand zum Wald z.T. geringer als 10 m ist, kann es auch zu einer Gefahr durch Schnee- und Eisbruch an bestehenden Bäumen kommen.
Bei Dachausführungen ist ggf. eine Verstärkung der Konstruktion im Baumfallbereich (25 m) zu berücksichtigen. Weiter wird eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung (§ 1018 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat von Marktschellenberg hat in der Sitzung vom .... die Aufstellung der 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes 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 diesem 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.

Markt Schellenberg, den ___________

____

(Michael Ernst, Erster Bürgermeister) (Siegel)

ENTWURF

MARKT MARKTSCHELLENBERG

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

1. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR.3 "AM KREUZBICHL" nach § 13b BauGB

M 1 : 500

MARKT
MARKTSCHELLENBERG

MICHAEL ERNST
ERSTER BÜRGERMEISTER

PLANFERTIGER:

RRP ROLAND RICHTER UND PARTNER GMBH
Architekten und Stadtplaner
Sägewerkstraße 24 D-83395 Freilassing
FREILASSING · PASSAU · SALZBURG

FREILASSING, 15.11.2022

677-22