# ZEICHENERKLÄRUNG:

## A) FESTSETZUNG

GRENZE DES GESAMTEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 9 ABSATZ 7 BauGB DARGESTELLT MIT A

GRENZE DES ERWEITERUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

AUFZUHEBENDE GRENZE DES ALTEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

AUFZUHEBENDE BAUGRENZEN

BAUGRENZEN,
DIE BESTIMMUNGEN DES ART. 6 BayBO (ABSTANDSFLÄCHEN, ABSTÄNDE) SIND EINZUHALTEN.
GEBÄUDE ALS VERFAHRENSFREIE VORHABEN NACH BayBO ART. 57 ABS. 1a, b, g UND ABS. 7a DÜRFEN AUSSERHALB DER BAUGRENZEN LIEGEN.
DAS GILT NICHT FÜR DIE BAUGRENZEN ENTLANG DES SCHARTNERWEGES.

BEI EINER GEPLANTEN GRENZBEBAUUNG AN GEMEINDESTRASSEN IST DIE STRASSEN- UND WEGERECHTLICHE GENEHMIGUNG DER MARKTGEMEINDE EINZUHOLEN.
DIE BAUGRENZEN GELTEN NICHT FÜR UNTERIRDISCHE BAUWERKE (Z. B. TIEFGARAGEN).

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

MIT

STRASSEN BEGRENZUNGSLINIEN

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (TEILSTÜCK FLUR-NR. 155 = WANDERWEG, TEILSTÜCK FLUR-NR. 148 = ÖFFENTLICHER FELD- UND WALDWEG)

## ZU A) FESTSETZUNG

WA (II) / GR 250m² SD / O ED — NUTZUNGSSCHABLONEN MIT ANGABE VON:

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BauNVO

(II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE:
FÜR ALLE HAUPTGEBÄUDE UND DEREN ANBAUTEN WERDEN ALS HÖCHSTGENZE 2 VOLLGESCHOSSE (E+1) FESTGESETZT.

BEI HANGBEBAUUNGEN GILT DAS EBENFALLS, WOBEI DIE LAGE DER HÖHENFESTSETZUNG SICH BERGSEITIG AN DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE ORIENTIERT (SIEHE SYSTEMSKIZZE UNTER B HINWEISE).

TALSEITIG SIND DIE KELLERGESCHOSSE TEILWEISE FREILIEGEND ZULÄSSIG.
ES DARF HIER ABER KEIN ZUSÄTZLICHES VOLLGESCHOSS ENTSTEHEN.
FÜR FREISTEHENDE OBERIRDISCHE GARAGEN, CARPORTS UND SONSTIGE NEBENGEBÄUDE WIRD 1 OBERIRDISCHES GESCHOSS (E) FESTGESETZT.

GR 250m² — ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTGRENZE.

SD — SATTELDACH FÜR DIE HAUPTGEBÄUDE MAX. 25° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE MAX. 20°
UNTERGEORDNETE QUERGIEBEL SIND ZULÄSSIG.

O — OFFENE BAUWEISE

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

NEUBAUTEN MIT ANGABE DER GEBÄUDESTELLUNG UND HAUPTFIRSTRICHTUNG (ZWINGEND), UNTERGEORDNETE QUERGIEBEL ZULÄSSIG

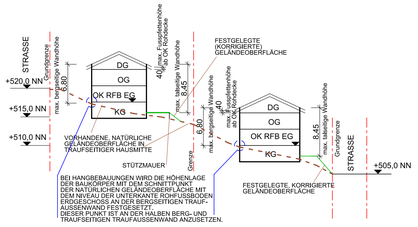
15,00 — MASS-ZAHLEN (HIER Z. B. 15,00m)

**ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN IST DER SCHRIFTTEIL (SATZUNG) ZWINGEND ANZUWENDEN.**

## B) HINWEISE

SYSTEMSKIZZE
M 1:500

HÖHENLAGEN (MUSTERFALL)




BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN

159/3 — FLURNUMMER

BESTEHENDE WOHN- UND NEBENGEBÄUDE MIT HAUSNUMMERN UND ANGABE DER FIRSTRICHTUNG

HL 500 — HÖHENSCHICHTLINIE MIT ANGABE DER HÖHE ÜBER NN (HIER Z. B. 500 m Ü. NN)

VERBINDUNGSLINIE

PRIVATE ERSCHLIESSUNGS- UND / ODER VERKEHRSFLÄCHE

MIT ABGENZUNG VON PRIVATFLÄCHEN MIT BELASTUNGEN DURCH GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE.

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (PRIVATGRUNDSTÜCK MIT GRUNDBÜCHERLICH GESICHERTEN GEH- UND FAHRTRECHTEN FÜR DIE AN- UND HINTERLIEGERGRUNDSTÜCKE)

RFB — ROHFUSSBODEN

B — EVENTUELL SPÄTER GEPLANTE ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES, NUR ALS NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

UMGRENZUNG VON AUSGLEICHSFLÄCHEN

NUR NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG:

GEHÖLZ ZU ERHALTEN

GEHÖLZPFLANZUNG

EXTENSIVGRÜNLAND

## D) ÄNDERUNGSVERMERKE:

## C) VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.12.22 die Aufstellung eines Bebauungsplanes als 5. Änderung mit Nachverdichtung des Bebauungsplans NR. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Planentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2023 in der überarbeiteten Endfassung vom 30.04.2024 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2023 in der überarbeiteten Endfassung vom 30.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2023 in der überarbeiteten Endfassung vom 30.04.2024 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

5. Die Marktgemeinde Marktschellenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2023 in der überarbeiteten Endfassung vom 30.04.2024 als Satzung beschlossen.

..... den .....
(Gemeinde)

.....
(Michael Ernst, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

6. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel)

7. Ausgefertigt

..... den .....
(Gemeinde)

.....
(Michael Ernst, 1. Bürgermeister)

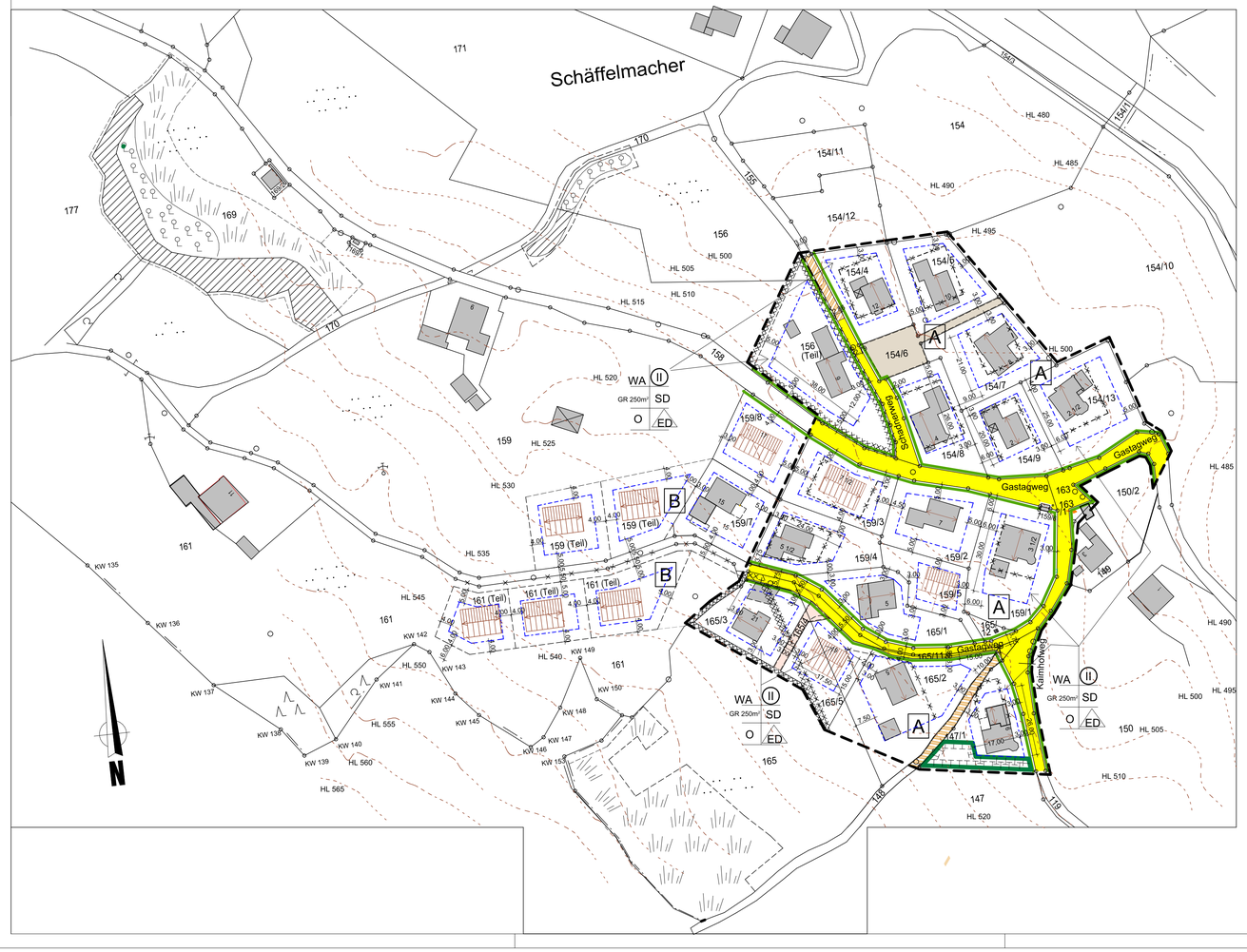
(Siegel)

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

..... den .....
(Gemeinde)

.....
(Michael Ernst, 1. Bürgermeister)

(Siegel)




# 5. ÄNDERUNG MIT NACHVERDICHTUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

## "Am Gastagweg"

NACH § 13a BauGB IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

dargestellt im Bereich A

DER MARKTGEMEINDE MARKTSCHELLENBERG
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND
GEMARKUNG LANDSCHELLENBERG
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

in 83487 Marktschellenberg
am Gastagweg
Landkreis Berchtesgadener Land

Für die Flurnummern: 119 (Teilfläche), 147/1, 148 (Teilfläche), 154/4, 154/5, 154/6, 154/7, 154/8, 154/9, 154/13, 155 (Teilfläche), 156 (Teilfläche), 158 (Teilfläche), 159/1, 159/2, 159/3, 159/4, 159/5, 159/6, 163 (Teilfläche), 163/1, 165/1, 165/2, 165/3, 165/4, 165/5, 165/11 (Teilfläche), 165/12

MASS-STAB M = 1 :1000


Der Architekt:

Dipl.-Ing.(FH) Manfred Thoma
Architekt VDA
Watzmannstraße 32
83451 Piding
Tel.: 08651-4609
Fax.: 08651-2820
E-Mail: Architekt-m.thoma@t-online.de


Piding, am 24.03.2023 mit verschiedenen ÜBERARBEITUNGEN und ENDFASSUNG vom 30.04.2024