

# Markt Marktschellenberg

– Heilklimatischer Kurort –

Landkreis Berchtesgadener Land



## Satzung

zur

5. Änderung mit Nachverdichtung des  
Bebauungsplans Nr. 1

**„Am Gastagweg“**

nach § 13a BauGB  
im beschleunigten Verfahren und  
dargestellt im Planbereich A

# Markt Marktschellenberg

– Heilklimatischer Kurort –  
Landkreis Berchtesgadener Land

## SATZUNG

### ZUR 5. ÄNDERUNG MIT NACHVERDICHTUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „AM GASTAGWEG“

nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren  
dargestellt im Planbereich **A**

in der Fassung vom April 1965 und Rechtskräftigkeit vom 17.04.1970 mit seinen bisherigen 4 Änderungen des Marktes Marktschellenberg, Landkreis Berchtesgadener Land, wobei im März 2014 das Verfahren zur 4. Bebauungsplanänderung eingeleitet wurde, jedoch nicht zum Vollzug kam.

---

Der Markt Marktschellenberg erlässt auf Grundlage der einschlägigen und derzeit jeweils gültigen Bestimmungen der Gemeindeordnung (Art. 23 GO) für den Freistaat Bayern, der §§ 2, 8, 9, 10 13a und 215a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV)

für die Grundstücke der Gemarkung Landschellenberg mit den 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

mit insgesamt ca. 19.708 m<sup>2</sup>

die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Gastagweg“ – als Ersatz für alle bisherigen Satzungen und dazu gehörenden Planzeichnungen – erneut zu ändern und nachzuverdichten,

dargestellt durch die Planzeichnung mit Zeichenerklärung  
in der Fassung vom 24.03.2023 mit Überarbeitungen und in der Endfassung vom 30.04.2024, ausgearbeitet von Architekt M. Thoma, Watzmannstr. 32, 83451 Piding

entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen:

## § 1

### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Die Art der Nutzung der Grundstücke wird als „Allgemeines Wohngebiet“ – WA – nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit einer max. zulässigen Grundfläche (GR) von 250 m<sup>2</sup> die von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO überdeckt werden darf.
3. Für alle Hauptgebäude und deren Anbauten werden als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse (E + 1), festgesetzt. Bei Hangbebauungen ist talseitig ein teilweise freiliegendes Kellergeschoss zulässig, solange damit nicht ein drittes Vollgeschoss entsteht.  
Für freistehende oberirdische Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude wird 1 oberirdisches Geschoss ( E ) festgesetzt.
4. Die Hauptgebäude und deren Anbauten müssen innerhalb der Baugrenzen liegen.  
Gebäude als verfahrensfreie Vorhaben nach BayBO Art. 57 Abs. 1a, b und g sowie Abs. 7a dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen, das gilt aber nicht für die Baugrenzen entlang des Scharnerweges.  
  
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).  
  
Im Übrigen sind die Vorschriften des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände, Grenzbebauungen) – zum jeweils gültigen Rechtsstand - zu beachten.
5. In ebenem Gelände darf die Oberkante des EG-Rohfußbodens der Gebäude max. 20 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Die traufseitigen Gebäude-Wandhöhen (gemessen entlang der Außenwand von OK natürlicher Geländeoberfläche bis OK Dachhaut) werden mit max. 6.80 m festgesetzt.

Bei Hangbebauungen dürfen – sinngemäß zu vorstehender Festsetzung – die Traufwandhöhen bergseitig ebenfalls max. 6,80 m, talseitig jedoch bis max. 8,45 m betragen.

Die Baukörperhöhenlage wird – angepasst an die Topographie der jeweiligen Baugrundstücke - bergseitig mit dem Schnittpunkt OK vorhandene natürliche Geländeoberfläche/Unterkante EG-Rohfußboden festgesetzt. Er ist mittig in der Gebäudelänge an der bergseitigen Außenwand anzusetzen.

## § 2

### **Bauformen, Baugestaltung**

1. Für die Firstrichtungen der einzelnen Gebäude ist die Darstellung in der Planzeichnung bindend. Dabei muss der Firstverlauf immer parallel zur Gebäudelängsseite liegen. Bei Gebäudeanbauten ist die Firstrichtung des Hauptgebäudes weiterzuführen. Bei Nebengebäuden ohne Angabe der Firstrichtung muss der Firstverlauf sinngemäß ebenfalls parallel zur Gebäudelängsseite liegen.

Die Darstellung der Gebäudeausrichtung in Bezug auf die Himmelsrichtung ist ebenfalls bindend, nicht jedoch die Situierung innerhalb der Baugrenzen, d. h. die Gebäude können innerhalb der festgesetzten Baugrenzen – unter Beibehaltung der festgesetzten Ausrichtung - verschoben werden. Dabei sind auch hier die Vorschriften des Art. 6 BayBO zu beachten.

2. Die Gebäude-Grundform ist als Rechteck im Seitenverhältnis von mindestens 4 / 5 zu wählen.  
Bei Gebäudelängen über 15,0 m ist der Baukörper flächenmäßig (z. B. durch Fassadenversatz) zu gliedern. Das ist aber auch höhenmäßig zulässig. In diesem Fall kann für den betroffenen Gebäudeteil die Höhenlage – im Sinne des § 1, Punkt 5 Abs. 3 – gesondert festgelegt werden.
3. Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen, bei Hangbebauungen können sie einhäufig gestaltet werden. Quergiebel sind zulässig solange sie sich der Gebäude-Hauptfirsthöhe unterordnen (mindestens 30 cm) und in der Breite 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Dachgauben oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
4. Die Dachstuhl-Fusspfettenhöhe darf höchstens 40 cm, gemessen ab OK Obergeschoss-Rohdecke, betragen.
5. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf max. 25°, für alle Nebengebäude max. 20° betragen. Die Eindeckung kann mit Blech oder mittelbraunen bis dunkelgrauen Ton- /Betonpfannen erfolgen.
6. PV- und Solaranlagen sind zulässig, sie sind jedoch parallel zur Dachfläche zu montieren. Eine Aufständigung ist nicht zulässig.
7. Zäune entlang von öffentlichen Straßen sind um 80 cm vom Straßenrand abzurücken

## § 3

Grünordnung

1. Grundsätzlich hat der Bauwerber mit dem Bauantrag einen Außenanlagenplan vorzulegen der auch die vorgesehene Eingrünung aufzeigt (Pflanzenplan).
2. Für alle Neupflanzungen werden nachfolgend Arten und Mindestpflanzgrößen festgesetzt. Nadelgehölze aller Arten (auch Thuja), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntlaubige Arten und Sorten sind nicht zulässig.
3. Artenliste für Einzelbaumpflanzungen:

(Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang		großkroniger Laubbaum 16 – 18 cm,	
klein-kronige Laubbäume 12 – 14 cm)			
Acer campestre	Feldahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Alnus incana	Grauerle	Sorbus aucubaria	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde

## Artenliste für Gehölzpflanzung:

(Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60/100 cm oder Heister 2 x verpflanzt 150/175 cm)

Cornus mas	Kornelkirsche	Salix in Arten	Strauchweiden
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa Canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel	Rosa multiflora	Büschelrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa majalis	Zimtrose
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum		

- a) Dargestellte Waldflächen, Laubbäume, Obstbäume sowie Gehölze sind zu erhalten. Bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung an gleicher Stelle durchzuführen. Ausnahmegenehmigungen kann nur die Untere Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Marktschellenberg erteilen.

- b) Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflegehiebe dürfen bei Baum- und Strauchpflanzungen bei entsprechend gleichwertiger Nachpflanzung durchgeführt werden. Ausnahmege-nehmigungen kann nur die Untere Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Marktschellenberg erteilen.
- c) Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden privaten Grünflä-chen sowie die Gartenflächen die nicht als offene Flächen benötigt werden sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Arten zu be-pflanzen. Bei der Pflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhal-ten.
- d) Private Grundstücks-Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit versickerungs-fähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Ra-senfugen).
- e) Für diese Bebauungsplanänderung und Nachverdichtung erfolgte nach § 13a BauGB eine umweltrechtliche Vorprüfung die ergab, dass damit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Planung verpflichtet damit nicht zur Durchführung einer vollständigen Umweltprüfung und einem Umweltbericht .

## § 5

### **Baugrunduntersuchungen / Immissionen**

Im Hinblick auf die besondere topografische Eigenart des Baugebietes wurde von der Gemeinde ein bodengeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Bodengutachten des Ing.-Büro Dr. Kellerbauer liegt in der Gemeinde auf und kann zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

In dieses Bodengutachten ist auch der Einfluss von Grund-, Schicht- und Nie-derschlagswasser einbezogen.

Dach- und Oberflächenwasser sind in die vorhandene gemeindliche Kanalisa-tion einzuleiten. Dazu sind in diesem Gutachten ebenfalls detaillierte Aussa-gen gemacht.

Selbstschutzmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern eigenver-antwortlich zu treffen.

In Bezug auf die angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden die Bauwerber darauf hingewiesen, dass mit entsprechenden Immissionen ge-rechnet werden muss. Diese sind hinzunehmen.

**§ 6****Hinweis**

Werden bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, ist das sofort der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Sollten Stützmauern auf einzelnen Baugrundstücken nötig sein, können diese außerhalb der Baugrenzen liegen (vgl. § 1, Nr. 4). Sie sind abhängig von der einzelnen Geländeneigung, der Gebäudesituierung und der Gebäudeplanung in möglichst geringem Umfang zu erstellen.

Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze für die einzelnen Bauvorhaben ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) des Freistaates Bayern in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

**§ 7****Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Satzungsänderung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Nr. 4 BauGB in Kraft.

Marktschellenberg, den .....

Piding, den 30.04.2024

Markt Marktschellenberg:

.....  
(M. Thoma, Architekt)

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

.....  
(Dienstsiegel)