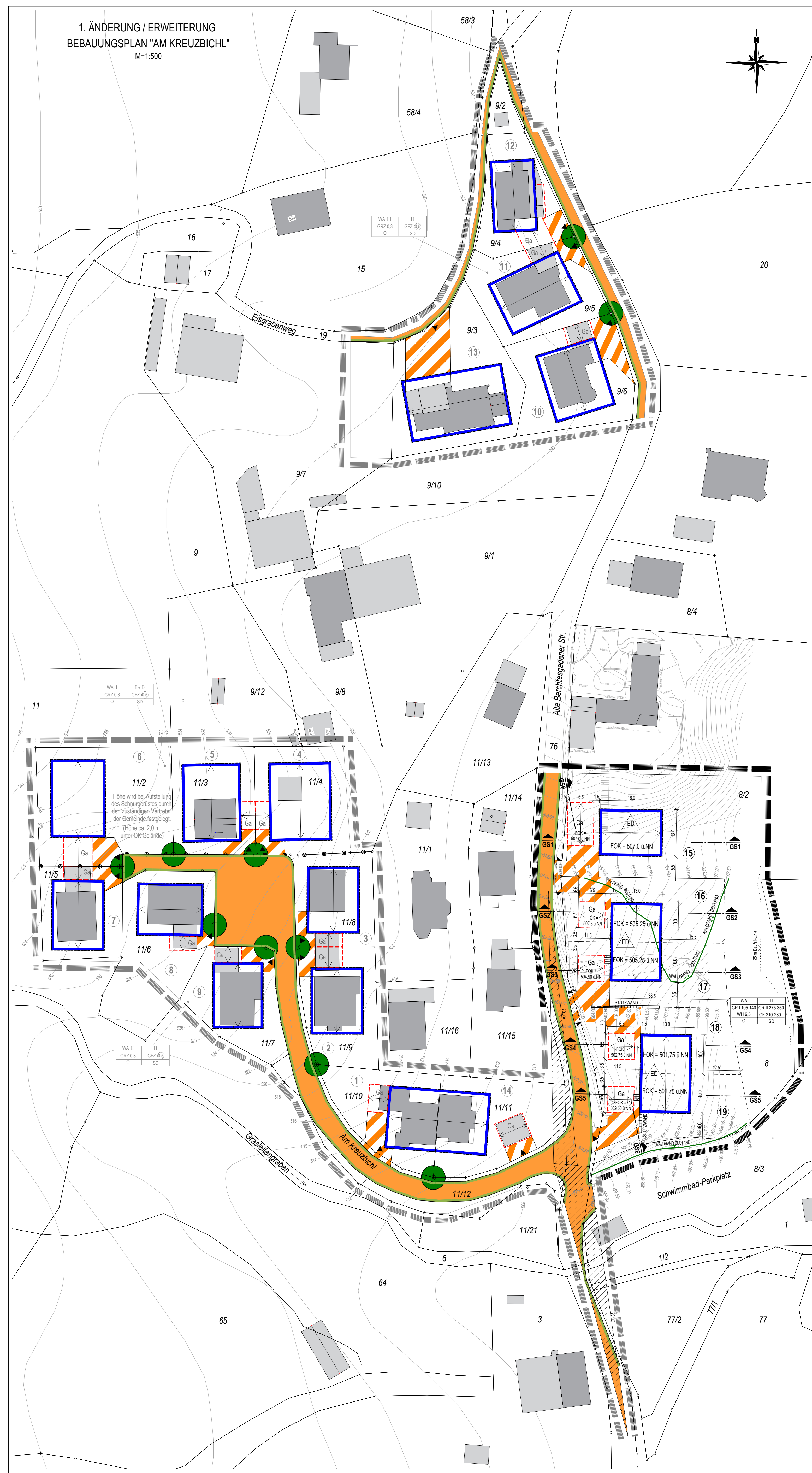


1. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG  
BEBAUUNGSPLAN "AM KREUZBICHL"  
M=1:500



Der Markt Marktschellenberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaats 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.**

Bestandsbauten sind von den nachfolgenden Festsetzungen ausgenommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten nur dann, wenn Bestandsbauten durch einen Neubau ersetzt werden, Umbauten und Änderungen durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen und wenn neu hinzugebaut wird.

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄß § 4 BAUNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSS
GRUNDFLÄCHE 1 (m <sup>2</sup> )	GRUNDFLÄCHEN 2 (m <sup>2</sup> )
MAXIMALE WANDHÖHE	GESCHOSSFLÄCHE (m <sup>2</sup> )
BAUWEISE	DACHFORM

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

BAUGRENZE  
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGENGEBAUDE

**PLANLICHE HINWEISE**

BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE  
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE  
BESTEHENDE GEBÄUDE  
FLURSTÜCKSNUMMER  
BAUPARZELLE  
MASSANGABE IN METERN  
BAUM ZU PFLANZEN

**VERKEHRSLINIEN**

STRASSENABGRENZUNGSLINIE  
ÖFFENTLICHE VERKEHRSLINIE  
PRIVATE VERKEHRSLINIE  
SICHTDREIECK

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANEINWEISUNG  
GELTUNGSBEREICHSGRENZE RISIKOFREIER BEBAUUNGSPLAN  
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
FRISTRICHTUNG  
OBERKANTE FERTIGFÜßBODEN  
BEZOGEN AUF NORMAL NULL  
NUR EINZEL- ODER DOPELHAUSER ZULÄSSIG  
FOK Ü. NN  
FOK Ü. NN  
GRUNDSTÜCKSENFABRT  
VORGESCHLAGENER ENFAHRTSBEREICH  
STÜTZMAUER  
TREPPENANLAGEN  
HÖHENLINIEN MIT ANGABEN BEZOGEN AUF DHN2016  
BESTEHENDE WALDRANDGRENZE  
25 m BAUMFALL-LINIE

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
Das Baugesetz 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  
Soweit 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:

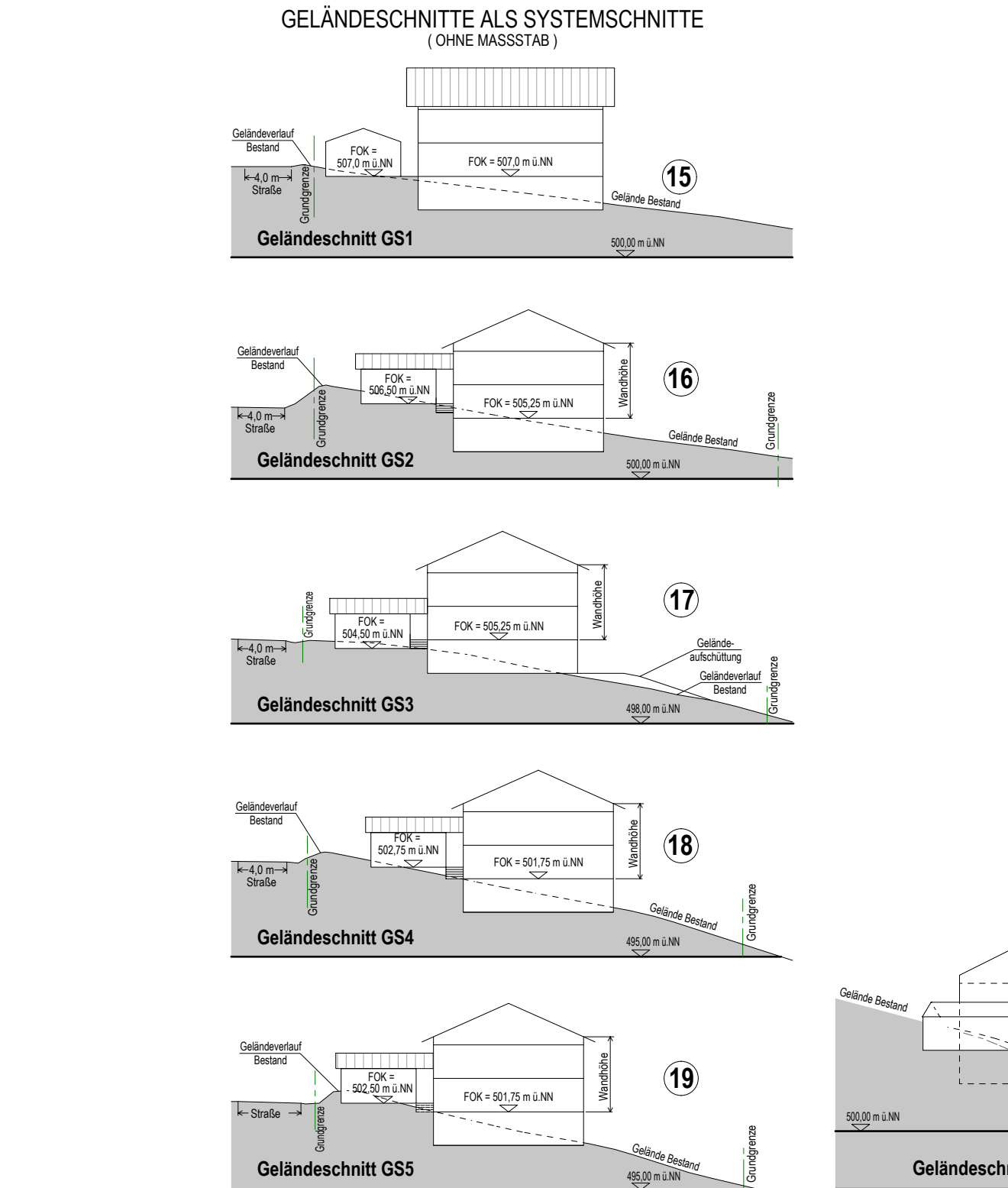
<b>Parzelle 15</b> Wohnhaus: FOK = 507,00 m ü.NN Wandhöhe = 6,50 m Grundfläche 1 (GR1): 140,0 m <sup>2</sup> Grundfläche 2 (GR2): 350,0 m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF): 280,0 m <sup>2</sup> Garage: FOK Ga = 507,00 m ü.NN Wandhöhe = 3,0 m	<b>Parzelle 16</b> Wohnhaus: FOK = 505,25 m ü.NN Wandhöhe = 6,50 m Grundfläche 1 (GR1): 105,0 m <sup>2</sup> Grundfläche 2 (GR2): 285,0 m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF): 210,0 m <sup>2</sup> Garage: FOK Ga = 505,25 m ü.NN Wandhöhe = 3,0 m	<b>Parzelle 17</b> Wohnhaus: FOK = 505,25 m ü.NN Wandhöhe = 6,50 m Grundfläche 1 (GR1): 105,0 m <sup>2</sup> Grundfläche 2 (GR2): 275,0 m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF): 210,0 m <sup>2</sup> Garage: FOK Ga = 504,50 m ü.NN Wandhöhe = 3,0 m
---	---	---

<b>Parzelle 18</b> Wohnhaus: FOK = 501,75 m ü.NN Wandhöhe = 6,50 m Grundfläche 1 (GR1): 105,0 m <sup>2</sup> Grundfläche 2 (GR2): 310,0 m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF): 210,0 m <sup>2</sup> Garage: FOK Ga = 502,75 m ü.NN Wandhöhe = 3,0 m	<b>Parzelle 19</b> Wohnhaus: FOK = 501,75 m ü.NN Wandhöhe = 6,50 m Grundfläche 1 (GR1): 105,0 m <sup>2</sup> Grundfläche 2 (GR2): 295,0 m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF): 210,0 m <sup>2</sup> Garage: FOK Ga = 502,50 m ü.NN Wandhöhe = 3,0 m
---	---

**Parzelle 15**  
Grundfläche 1 (GR 1): Grundflächen Gebäude gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO  
Grundfläche 2 (GR 2): GR1 + Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wege, Treppen und Terrassen 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 VOLLGESCHOSS  
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 tiefsten 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 Bebauungsplans gilt die FOK des jeweiligen Bestandsgebäudes.  
Sich hieraus ggf. ergebene Auffüllflächen sind auszumodellieren und dem natürlichen Gelände anzuschließen. Die für Auffüllung erforderliche Hangstützmauern sind aus Trockenmauerwerk, Naturblockstein oder aus Sichtbeton herzustellen.

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. Garagegebäude 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 Grundrisform 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 dgli. werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen, wenn die gesetzliche 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 Ortsgangüberstand ist bis zu 1,60 m zulässig.

Je Gebäude ist ein Quergiebel zulässig. Die Breite des Quergiebels wird an der Traufe gemessen und darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss deutlich vom First des Hauptdaches abgesetzt sein. Dachgauben und Dachschneisen sind zulässig.  
Auf den Dachflächen liegend montierte Solar- und Photovoltaikmodule sind allgemein zulässig. Unzulässig ist die Aufänderung von Solar- und Photovoltaikmodulen. Ebenso sind freistehende Elemente auf unbauten oder unbefestigten Flächen unzulässig.

5.0 FASSADENGESTALTUNG  
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen. Kunst- und Zierrputzarten 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 Wohninheit sind 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagen sind in dem dafür festgesetzten Bereich zu errichten. Abfahrstrassen zu Garagen im Untergeschoss sind nicht zulässig. Die Zufahrtsbreite von Garagen und Stellplätzen darf max. deren Breite entsprechen. Der Bereich vor den Garagen muss mindestens 5,0 m tief sein. Um eine Flächenverriegelung zu vermeiden, sind die Stellplatzflächen und Garagenzufahrten mit wasserdruckstabilen 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 Anlegers.  
Einfriedungsmauern sind unzulässig. Ausgenommen sind Stützmauern, die der Anpassung an das Urelände dienen.

8.0 SICHTDREIECKE  
Innenhalb der Sichtdreiecke dürfen keine sich behindernde Stellplätze, Zäune oder genehmigungs- und anzeigefreie Bauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände wie Stapel, Haufen u.a., Anpflanzungen aller Art, die sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben, sind unzulässig. Ausgenommen sind hiervon einzelstehende Bäume mit geringem Stammdurchmesser und einem Astansatz nicht unter 2,50m Höhe.

9.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN  
Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.  
10.0 GEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE  
Erkenntnisse über Baugrundverhältnisse liegen nicht vor und sind eigenverantwortlich zu ermitteln. Entsprechende Baugrundgutachten sind mit der Vorlage von Bauunterlagen mit einzureichen. Gegebenenfalls sind bei der Bebauung der Grundstücke besondere Vorkahrungen und Sicherungsmaßnahmen (Spezialgründung der Gebäude und/oder Hangsicherungsmaßnahmen) erforderlich.

11.0 NIEDERSCHLAGSWASSER  
11.1 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.  
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.

11.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist zu versickern/nach LUJ 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 Dachdeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wesentliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m<sup>2</sup> 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. Gewässerentleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) und der Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wesentliche 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-Bilder 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 schadhafte Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.  
11.9 Für Starkniederschläge ist Vorsorge unter Beachtung des § 37 WHG zu treffen, vor allem gegen berg- bzw. straßenseitig anfallendem Hangoberflächenwasser.  
11.10 Zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten, etc. ist der aktuelle Informationsstand beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. Angeltroffene Bodenauflagen während der Baumaßnahmen, welche auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, sind dem Landratsamt Berchtesgadener Land 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 206.  
Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung des Bauphysik-Ing.-Büros Kirchner BKK vom Mai 2019 zur Lärmbelastung durch das benachbarte Schwimmbad ist zu beachten.  
Eine schalltechnische Untersuchung und Bewertung der Lärmimmissionen durch die Bundesstraße B 305 ist noch erforderlich und wird ebenfalls erstellt durch das Bauphysik-Ing.-Büro BKK.

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 Verwitterung 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 m<sup>2</sup> 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 (Hochstämmle 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	Mehlbere
Aesculus camara	Rothkastanie	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Weißbuche		

13.4 PFLANZLISTE FÜR STRÄUCHER  
Als Einzelstrauch, Hecken oder zur Hinterpflanzung selbiger Zäune sind geeignet:  
Rosa nitida  
Rosa rugosa  
Hypericum calycinum  
Sorbus aucuparia  
Cornus mas  
Cornus sanguinea

Buschrose bodendeckend	Colonaster dammeri	Mispel
Buschrose niedrig	Corylus avellana	Haselnuss
Johanniskraut	Viburnum lantana	Wolger Schneebell
Vogelbeere	Symphoricarpos chenui	Schneebeere
Kornelkirsche	Prunus spinosa	Schlehdorn
Hartnagel	Potentilla l. 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  
Thuja  
Picea pungens

13.6 PFLEGE DER NEUANPFLANZUNG  
Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuher ist zu pflegen und bei Ausfall von Gehölzen durch Gehölze gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

HINWEISE DURCH TEXT  
14.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE  
Archologische Bodenfunde, die während den Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

15.0 ERSCHLIEßUNG  
Die Baugrundstücke werden über die bestehende Alte Berchtesgadener Straße erschlossen.  
15.1 WASSERVERSORGUNG  
Sämtliche Baugrundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung der Marktgemeinde.  
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  
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 Planungsbereich betrieben wurde oder angebracht ist zukünftig zu betreiben. Auszuschließen ist dies nicht. Falls hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, so ist dies der Bergbauverwaltung zu melden.  
18.0 IMMISSIONSSCHUTZ  
18.1 Die DIN 4109 „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 genannten Normen und Richtlinien, sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus von Marktschellenberg eingesehen werden.  
Die in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 11 angegebenen Lärmpegelbereiche resultieren aus dem prognostizierten Verkehrslärm (Prognose 2035) und dem Gewerbelärm (Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von tags = 55 dB(A)).  
Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Okt.2016) darf ergänzend zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/A:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden. Daraus resultiert für die Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden an der Nordfassade R<sub>ges</sub> = 37 dB.  
Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> wird bei Bauten heute zusätzlich ein Spektrum-Anpasswert „C“ angegeben (R<sub>w</sub>(C,C<sub>w</sub>)) dB, zum Beispiel: R<sub>w</sub>(-1;-3) dB. Der Korrekturwert „C<sub>w</sub>“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C<sub>w</sub> - Werts erfüllt wird.

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, 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.

19.0 BRANDSCHUTZ  
Der Art. 31 BayBO ist einzuhalten. Eine ausreichende Erschließung für Feuerwehrfahrzeuge, sowie entsprechendes Löschwasser ist sicher zu stellen.  
20.0 HÖHENKOTEN  
Für die im Bebauungsplan dargestellten/festgelegten Höhen wurde als Höhen Bezugssystem das DHN2016 (bayerische Vermessungsverwaltung) zugrunde gelegt, sämtliche weiterführende Planungen bzw. Bauausführungen, innerhalb des Geltungsbereiches, sind auf dieses Höhen system zu beziehen und ggf. vor Ort zu überprüfen. Es gilt der Vermessungsplan der Roland Richter Ingenieure GmbH vom März 2022.

18.1 Die DIN 4109 „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.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 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 Amtsstab des Marktes Marktschellenberg ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum 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.
- Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 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 dem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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.  
Marktschellenberg, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Michael Ernst, Erster Bürgermeister) (Siegel)

**MARKT  
MARKTSHELLENBERG**  
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

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

**M 1 : 500**

MARKT  
MARKTSHELLENBERG

MICHAEL ERNST  
ERSTER BÜRGERMEISTER

PLANFERTIGER:  
 **ROLAND RICHTER  
UND PARTNER GMBH**  
Architekten und Stadtplaner  
FRELASSING · PASSAU · SALZBURG