

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
dargestellt im Bereich

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 Bereich **A**

in der Fassung vom April 1965 und Rechtskräftigkeit vom 17.04.1970 mit seinen
bisherigen 3 Änderungen des Marktes Marktschellenberg,
Landkreis Berchtesgadener Land.

Der Markt Marktschellenberg erlässt auf Grundlage der einschlägigen und derzeit
jeweils gültigen Bestimmungen der Gemeindeordnung (Art. 23 GO) für den Freistaat
Bayern, der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über
die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Art. 81 der Bayer. Bauord-
nung (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 m²

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

dargestellt durch die Planzeichnung mit Zeichenerklärung
in der Fassung vom 24.03.2023 mit Überarbeitung vom 06.11.2023, 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 m² der baulichen Anlagen, wobei die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 50 % betragen darf.
3. Für alle Hauptgebäude und deren Anbauten werden als Höchstgrenze 2 oberirdische Geschosse (z. B. hangseitig E + 1), festgesetzt. Für Hangbebauungen ist talseitig ein teilweise freiliegendes Kellergeschoss zulässig. Art. 2 Abs. 7 BayBO ist zu beachten. Es darf hier kein zusätzliches oberirdisches Geschoss entstehen.
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 dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen, wobei bei einer geplanten Grenzbebauung an Gemeindestrassen die straßen- und wegerechtliche Genehmigung der Marktgemeinde vor Baubeginn einzuholen ist.
Vorstehende Möglichkeiten zur Baugrenzenüberschreitung gelten nicht entlang des „Schadnerweges“ und für dessen nördlicher Verlängerung (Teilfläche der Fl.-Nr. 155 = Wanderweg). Betroffen sind also die Baugrundstücke mit den Flurnummern 156 (Teilfläche), 154/8 und 154/4. Zum Schadnerweg und zum Wanderweg hin dürfen also die Baugrenzen durch keinerlei Bebauung überschritten werden.
Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische Bauwerke (z.B. Tiefgaragen).

Im Übrigen sind die Vorschriften des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen - üblicher statischer Verweis -, Abstände, Grenzbebauungen) zu beachten.

§ 2

Bauformen, Baugestaltung

1. Für die Firststrichtungen der einzelnen Gebäude ist die Darstellung in der Planzeichnung bindend. Dabei muss der Firstverlauf immer 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.
3. Bei Hangbebauungen dürfen die traufseitigen Gebäude-Wandhöhen (gemessen entlang der Außenwand von OK Naturgelände oder vom Amt festgesetzten Gelände bis OK Dachhaut) bergseitig max. 6,80 m und talseitig max. 8,45 m betragen.
4. Talseitig darf das Untergeschoss (= Kellergeschoss) mit seiner OK Rohdecke (= OK Erdgeschossrohfußboden) max. 2,00 m über dem natürlichen oder korrigierten Gelände liegen. Es darf dabei aber kein drittes oberirdisches Geschoss entstehen (siehe § 1 Abs. 3)
5. In Ergänzung und sinngemäßer Anwendung zur Systemskizze mit der Festsetzung der Höhenlagen in der Planzeichnung wegen der schwierigen Topografie ist die genaue Höhenanpassung der Baukörper an das natürliche oder von der Behörde festzusetzenden Geländeniveau im Rahmen einer Schnurgerüstabnahme mit dem Landratsamt oder der Marktgemeinde festzulegen. Das gilt nur für den Fall eines Genehmigungsverfahrens, nicht jedoch für ein Genehmigungsfreistellungsverfahren.
6. Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen, bei Hangbebauung können sie einhäufig gestaltet werden. Quergiebel sind zulässig solange sie sich der Gebäude-Hauptfirsthöhe unterordnen und in der Breite 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Dachgauben sind nicht zulässig.
7. Die Dachstuhl-Fusspfettenhöhe darf höchstens 40 cm, gemessen ab OK Obergeschoss-Rohdecke, betragen.
8. 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.

§ 3

Grünordnung

1. Grundsätzlich hat der Bauwerber mit dem Bauantrag einen Außenanlagenplan vorzulegen der auch die vorgesehene Eingrünung aufzeigt (Pflanzplan).
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. Ausnahmegenehmigungen kann nur die Untere Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Marktschellenberg erteilen.
- c) Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden privaten Grünflächen sowie die Gartenflächen die nicht als offene Flächen benötigt werden sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Arten zu bepflanzen. Bei der Pflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
- d) Private Grundstücks-Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rassenfugen).

- e) Diese Bebauungsplanänderung und Nachverdichtung löst keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung aus. Die Planung verpflichtet nicht zur Durchführung einer 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 Niederschlagswasser einbezogen.

Selbstschutzmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern eigenverantwortlich zu treffen.

In Bezug auf die angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden die Bauwerber darauf hingewiesen, dass mit entsprechenden Immissionen gerechnet 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.

§ 7

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

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

Marktschellenberg, den
Markt Marktschellenberg:

Piding, den 06.11.2023

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

.....
(M. Ernst, 1. Bürgermeister)

.....
(Dienstsiegel)