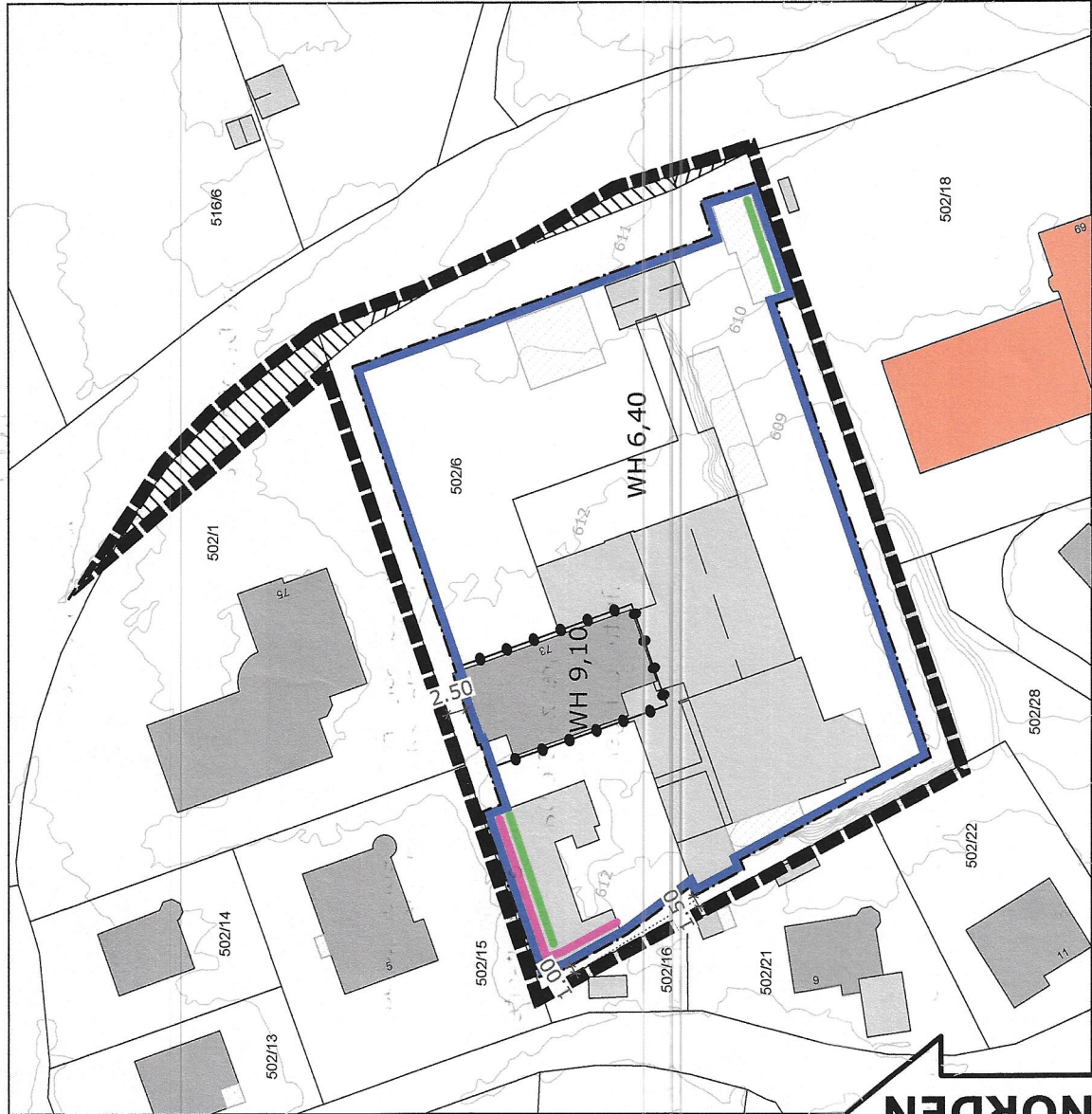




PRÄMBEL

Die Gemeinde Schöna u. Königssee erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Änderungsbereiches
- WH 6,40 Zulässige Wandhöhe als Höchstmaß, z. B. 6,40 m
- Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzung
- Baugrenze
- Kennzeichnung von Fassaden mit abweichenden Abstandsflächen gem. Ziffer C 4.3 der textl. Festsetzungen
- Kennzeichnung von Bereichen mit abweichender Bauweise: einseitiger Grenzsanbau zulässig

Freizuhaltendes Sichtdreieck, Schenkellänge 70 m

Maßzahl, Meter, z. B. 1,50 m

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze 502/6 Flurnummer
- Bebauung Bestand
- Höhenlinien, Abstand 1,0 m

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.
 - Die Wandhöhe ist im Planteil festgesetzt. Sie wird gemessen vom unteren Bezugspunkt auf 61,1,40 m ü.NHN bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika beim Flachdach.
 - Gebäude sind mit max. 2 Vollgeschossen zu errichten.
- Bauweise**
 - Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser zu errichten, sofern zeichnerisch keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**
 - Nebengebäude, Nebenanlagen sowie Stellplätze und Freilager sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Als Maß der erforderlichen Abstandsflächentiefe gilt die im Planteil festgesetzte Wandhöhe in Verbindung mit der Baugrenze.
- Für die mit Planzeichen gekennzeichnete Fassade gilt abweichend von 4.2 als Maß der erforderlichen Abstandsflächentiefe die im Planteil festgesetzte Wandhöhe in Verbindung mit der Baugrenze, sofern eine Wandhöhe von 3,0 m nicht überschritten wird. Für Gebäude mit einer Wandhöhe von mehr als 3,0 m sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten.

- Bauliche Gestaltung**

Als Dachformen sind zulässig:

 - gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 10 - 22°
 - Pultdächer mit einer Neigung bis 10°
 - begrünzte Flachdächer

- Folgende Dachüberstände sind bei Satteldächern einzuhalten:
- Hauptgebäude: mind. 0,80 m
- Garagen: mind. 0,50 m

- Zur Dacheindeckung sind kleinformatige Materialien in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazitönen sowie mattes Blech zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.

- Zwerch- und Quergiebel sind je Gebäude einseitig zugelassen. Die zulässige Giebelbreite ist auf maximal die Hälfte der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt. Die Dachneigung des Giebels darf um bis zu 5° von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. Der First muss mind. 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen.

- Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren dürfen nicht aufgeständert werden.

- Absturzsicherungen sind aus Holz, Glas- oder Metall zulässig.

- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Eine Bodenfreiheit von 0,15 m ist einzuhalten. Sockelmauern, Mauern und Gabionen zur Einfriedung sind unzulässig.

- Werbeanlagen in Form von Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

6. Grünordnung

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu begrünen und zu gestalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

- Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche Sorten zu verwenden.

- Nicht überdachte Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge). Der Fugenananteil bei Pflasterbelägen muss mind. 40 % betragen.

7. Artenschutz

- Abbrucharbeiten sind nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

- Sollten Gebäudeabbrüche während der Brutzeit erforderlich sein, so ist im Vorfeld eine Kontrolle auf gebäudebrütende Vögel durch eine Gebäudebegehung von Fachpersonal durchzuführen.

- Sichtdreiecke**

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind dauerhaft von sichtbehindernden Hindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m frei zu halten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigerfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten

D HINWEISE DURCH TEXT

Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.

Versickerung von Niederschlagswasser:
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Die Eig.-nung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemeinen Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ost eine linienhafte/linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW/FrelV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter DWA-A 138 und M 153 einzuhalten.

Gefahren durch Wasser
Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
Unterkellern sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher).
Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Artenschutz

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig. Daraus ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
- Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2.400 K.
- Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
- Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts- Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.
- Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
- Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1 m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

Bei der Errichtung von PV-Anlagen sollen reflexionsarme Elemente verwendet werden, bei denen die Solarmodule max. 6 % (je Solarseite max. 3 %) polarisiertes Licht reflektieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.05.24 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2016 bis 22.05.2016 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2016 bis 22.05.2016 im Internet veröffentlicht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.03.2016 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.01.2016 als Satzung beschlossen.
- Schöna u. Königssee, den 22.03.2016

Stefan Kraus
(Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 04.08.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

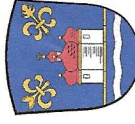
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schöna u. Königssee, den 04.08.2016

Stefan Kraus
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE SCHÖNAU A.KÖNIGSSEE

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



Bebauungsplan Nr. 3
"Waldhauser"

Neuaufstellung für das Grundstück FlNr. 502/6
im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG:	Planfassung f. Bekanntm.	21.07.2026
ZEICHNUNGSMABSTAB:	M 1 : 1.000	
Planung	Architekten Ingenieure	Marienstraße 3 83278 Traunstein www.begs-gmbh.de info@begs-gmbh.de
Format	580 / 585	Bearb.: JU Projekt-Nr. 24056