



**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Schönau am 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 9,40 Zulässige Wandhöhe als Höchstmaß, 9,40 m
- EG 592,70 Höhenlage Fertigfußboden EG, in m üNN
- III 3 Vollgeschosse als Obergrenze zulässig
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Kennzeichnung von Fassaden gem. Ziffer 7.2 der textl. Festsetzungen
- Kennzeichnung von Fassaden gem. Ziffer 7.3 der textl. Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für 1-geschossige Nebengebäude
- Fläche für die Erhaltung bzw. Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Gehölzstruktur, zu erhalten bzw. zu pflanzen

**B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- bestehende Grundstücksgrenze
- 673/83 Flurnummer
- Höhenlinien, Abstand 0,5 m

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Rohfußboden des untersten Geschosses talseitig (RFB.EG) sowie der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhenlage des RFB.EG ist im Planteil festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,15 m abgewichen werden.
2. Die Grundfläche einschließlich aller nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen ist mit höchstens 500 qm festgesetzt.
3. Als Dachform ist das Satteldach mit mittigem First parallel zur Traufseite festgesetzt. Die Dachneigung wird mit 12 - 20 Grad festgesetzt.
4. Für 1-geschossige Anbauten sowie Nebengebäude ist auch ein Pultdach zulässig.
5. **Artenschutz**
- 5.1 Vermeidungsmaßnahme Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln:  
Gehölzentfernungen sind außerhalb der Brutperiode der Vögel zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die in Anspruch genommenen Flächen sind auf das Notwendigste zu beschränken.
- 5.2 Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen:  
- innerhalb der festgesetzten Fläche für Heckenpflanzungen: soweit ein Erhalt der bestehenden Gehölze nicht möglich ist, ist eine min. 2,0 m breite Hecke anzupflanzen  
- innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen: Rückschnitt der Gehölzvegetation im Abstand von 2-5 Jahren zur dauerhaften Erhaltung des Heckencharakters
- 5.3 Maßnahmen zum Schutz von Vögeln:  
- Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09.)  
- innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen: Erneuter Rückschnitt der aus den vorhandenen Wurzelstöcken austreibenden Gebüschvegetation außerhalb der Vogelbrutzeit, um die Neuentstehung eines Brutplatzangebots zu verhindern.
- 5.4 Maßnahmen zur Vergrämung von Reptilien innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen:  
- Anlage zweier Totholzhaufen an der nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze mit mindestens 1 cbm Volumen. Die Positionen der Haufen sind so zu wählen, dass sie bei einer Baufeldräumung nicht betroffen sind. Diese Lebensraumaufwertung zum Herauslocken von Tieren aus der Fläche ist vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen, so dass das Habitat mit ausreichender Vorlaufzeit funktionsfähig und besiedelbar ist.  
- Mahd der Gras- und Krautvegetation zwischen Mai und September in monatlichem Turnus mit Entfernung des Schnittguts.  
- Die Entfernung von Gehölzen ist im Winter 2023/2024 ungeplant bereits als zielführende Maßnahme geschehen. Bei einem nicht im selben Jahr erfolgenden Baubeginn ist der Rückschnitt der vorhandenen Gehölze mit Belassen der Wurzelstöcke jeden Herbst zu wiederholen.

6. **Grünordnung**
- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sind insgesamt 100 qm Heckenstrukturen min. 2-reihig zu pflanzen.
- 6.2 Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig.  
  
Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.
- 6.3 Sträucher:  
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm  
  
Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
- 6.4 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist in der ersten Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude herzustellen.
7. **Schallschutz**
- 7.1 Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$   
Außenflächen von Aufenthaltsräumen müssen mindestens ein bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges} = 34$  dB nach DIN 4109 erreichen.
- 7.2 Grundrissorientierung - Verkehrslärm  
Zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassadenabschnitten im 2. Obergeschoss nicht zulässig. Alternativ müssen die Schlafoder Kinderzimmer mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) ausgestattet werden. Das gesamt Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  nach Ziffer 7.3 muss eingehalten werden.
- 7.3 Grundrissorientierung - Anlagenlärm  
Zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassadenabschnitten nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z. B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzkerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und ähnliches sichergestellt ist, dass > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster der Immissionsrichtwert der TA Lärm:1988 für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten wird. Die Pegelminderung muss min. 5 dB(A) betragen.
- 7.4 Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  für Neu- oder Ersatzbauten  
Außenflächen von Aufenthaltsräumen müssen min. das folgende bewertete gesamte Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109 erreichen  
  
Nordwestfassade (straßenabgewandt)  $R'_{w,ges} = 34$  dB  
Südostfassade (straßenzugewandt)  $R'_{w,ges} = 40$  dB  
Nordost- und Südwestfassade (Seitenfassaden)  $R'_{w,ges} = 37$  dB
- 7.5 Lüftungseinrichtungen für Neu- und Erweiterungsbauten  
Schlaf- und Kinderzimmer, welche nicht über die straßenabgewandte Nordwestfassade belüftet werden können, müssen mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) ausgestattet werden. Das gesamt Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  nach Ziffer 7.3 muss eingehalten werden.
8. Geländeänderungen sind zulässig.
9. Stützmauern sind zulässig. Sie sind in Naturstein auszuführen oder dauerhaft zu begrünen.
10. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zulässig, sie dürfen nicht aufgeständert werden.

**D HINWEISE DURCH TEXT**

Abstandsflächen  
Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO.

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. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) 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 ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Gefahren durch Wasser  
Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen 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 Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

DIN- und sonstige Vorschriften  
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Schallschutz  
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrages damit verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden können.

Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 "Schallschutz im Hochbau" unrter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2040) und des Immissionsrichtwertes der TA Lärm in Bezug auf Gewerbelärm.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß  $R_w$  wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert "C" angegeben ( $R_w(C;C_w)$  dB, z. B.  $R_w 37 (-1; -3)$  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 Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C<sub>w</sub>-Wertes erfüllt wird.

Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z. B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um min. 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680:2020-06 zu beachten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Schönau am Königssee, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_   
 Hannes Rasp   
 (Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Schönau am Königssee, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_   
 Hannes Rasp   
 (Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am \_\_\_\_\_ 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.

Schönau am Königssee, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_   
 Hannes Rasp   
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE SCHÖNAU AM KÖNIGSSEE  
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



**Bebauungsplan Nr. 11 "Heydeneck"**

Änderung für das Grundstück FINr. 673/83 (T) im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Entwurf 31.07.2024

Planfassung f. Bekanntm. ....

ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 1.000