



Gemeinde Schönau am Königssee

## 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 mit integriertem Grünordnungsplan „Duftgütl“

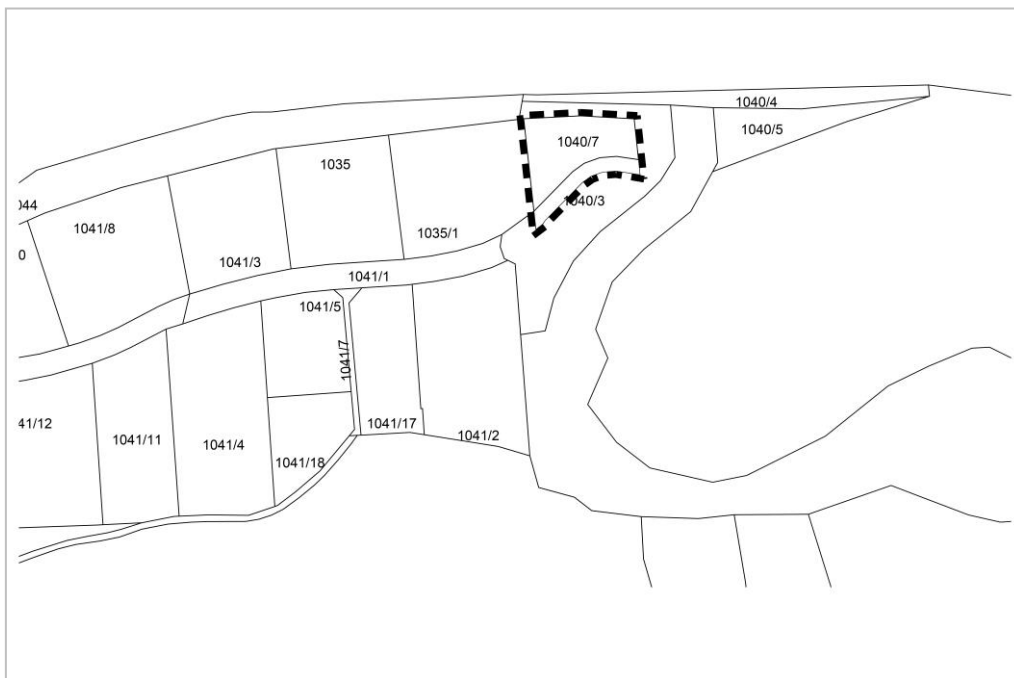
Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch  
Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch  
(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

### Vorhabenträger:

Schwaiger Berchtesgadener Busausflüge GmbH&Co.KG  
Brandweg 6  
83471 Schönau am Königssee

## Teil C – Textliche Festsetzungen und Hinweise

von Teil A – F Entwurf  
Fassung vom 31.07.2024



Erarbeitet für die Gemeinde von:



Büro Dietmar Narr  
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161-98928-0  
Email: nrt@nrt-la.de  
Internet: www.nrt-la.de

## **VORBEMERKUNG:**

**Die textlichen Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für den Geltungsbereich der 8. Änderung.**

**Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt, werden nur Festsetzungen getroffen, die sich nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan wiederfinden.**

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- (2) Zulässige Nutzungen im MI 1 sind:
  - das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- (3) Nicht zulässig im MI 1 sind:
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Wohnungen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (4) Zulässige Nutzungen im MI 2 sind:
  - das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - bis zu sechs Wohnungen für Mitarbeiter
- (5) Nicht zulässig im MI 2 sind:
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung der Grundfläche (GR) sowie der Festsetzung zur maximal zulässigen Wandhöhe und zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.
- (2) Für das gesamte Mischgebiet ist eine maximale Grundfläche (GR) von 360 m<sup>2</sup> zulässig (für Gebäude mit Dachüberstand).
- (3) GR (2) - Versiegelungsgrad  
Die zulässige Grundfläche und die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen dürfen insgesamt in Summe bis zu 633 m<sup>2</sup> betragen.

- (4) Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhen ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im MI 2. Oberer Bezugspunkt ist im MI 1 die Oberkante der Attika des Flachdachs und im MI 2 der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Gebäude, auch Nebengebäude und Garagen, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- (2) Dachüberstände (beim Satteldach im MI 2) müssen sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befinden.
- (3) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen können ausnahmsweise und an geeigneter Stelle auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- (5) Der nachrichtlich dargestellte unterirdisch verlaufende Oberflächenwasserkanal darf nicht überbaut werden. Bau- und Abgrabungsarbeiten im Bereich des Oberflächenwasserkanals, oder ggf. erforderliche Umverlegungsarbeiten sind rechtzeitig vorab mit der Gemeinde Schönau am Königssee abzustimmen.

### **1.4 Abstandsflächenrecht**

- (1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

### **1.5 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

- (1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen.

### **1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen in den Baugebieten bis zu einer Höhe von jeweils 1,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden.
- (2) An den Grenzen des Geltungsbereichs ist das Gelände an das bestehende Gelände der angrenzenden Flurstücke anzupassen.
- (3) Zur Flächenauffüllung ist nur einwandfrei verdichtbares kiesiges oder auch bindiges Bodenmaterial ohne organische Bestandteile zu verwenden. Zu erwartende Setzungen sind bei der Auffüllhöhe zu berücksichtigen. Zur Vermeidung größerer Setzungen ist die Auffüllung lageweise zu verdichten.

## 1.7 Hochwasserschutz

- (1) Zum Schutz vor Hochwasser ist ein wasserdichter Keller (weiße Wanne) zu errichten. Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände wie Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchführungen etc. sind so dicht auszuführen, dass bei Hochwasser kein Wasser in das Gebäudeinnere eindringen kann.

## 1.8 Lärmschutz

- (1) An der Westfassade sind keine Immissionsorte nach TA Lärm zulässig.

## 1.9 Grünordnung

### **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze dienen.

### **Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung**

#### **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Im gesamten Außenbereich des Geltungsbereiches sind insektenfreundliche nach oben abgeschirmte Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen) einzubauen. Eine direkte Beleuchtung der Gehölzränder ist unzulässig.

#### **Vermeidung von Vogelschlag**

Die geplante Fassade ist so zu gestalten, dass für Vögel nicht der Eindruck einer einheitlichen, spiegelnden bzw. durchsichtigen Glasfläche erweckt wird, die durchflogen werden könnte. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden.

## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung**

### **2.1 Bauliche Gestaltung**

#### **(1) Dachbegrünung**

Flachdächer sind zu mindestens 75% ihrer Fläche extensiv zu begrünen.

Für die extensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen.

Die begrünte Dachfläche darf mit Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen überstellt werden.

#### **(2) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

Aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Flachdächern zulässig.

#### **(3) Dachüberstände**

Dachüberstände (beim Satteldach im MI 2) müssen an Traufseiten und Ortgängen mindestens 0,80 m und dürfen höchstens 2,25 m (inkl. Dachrinne) betragen.

#### **(4) Beläge**

Stellplätze, ebenerdige Terrassen und Gehwege im Baugrundstück sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.

### **2.2 Werbeanlagen**

(1) Werbeanlagen an Fassaden sind grundsätzlich zulässig.

(2) Entlang der Bundesstraße 305 sind Werbeanlagen auch an Fassaden nicht zulässig.

(3) Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

### **2.3 Schutz vor Baumfall**

(1) Vom Eschentriebsterben befallene Eschen im dem nördlich angrenzenden Waldrandbereich sind zu entfernen.

(2) Aufgrund der Lage im Baumfallbereich ist bei der Dachausführung eine Verstärkung der Konstruktion zu berücksichtigen.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Denkmalpflege als Hinweis**

- (1) Bodeneingriffe jeglicher Art sind gem. Art.7 Abs.1 BayDSchG erlaubnispflichtig, wenn man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich am Ort der Bodeneingriffe Bodendenkmäler befinden.
- (2) Archäologische Funde oder Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sollten im Rahmen von Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgadener Land anzuzeigen und die Fundstelle zu sichern.
- (3) Bodeneingriffe sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

#### **3.2 Auftreten von Altlastenverdacht**

Sollten bei Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Berchtesgadener Land sowie dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.

#### **3.3 Oberboden als Hinweis**

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Decksaat versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

#### **3.4 Bodenausbeutungsrecht**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet der Gemeinde Schönau am Königssee vollständig vom Salz- und Solegrubenfeld „Berchtesgaden“ überdeckt wird, wofür die Südsalz GmbH (Salzbergwerk Berchtesgaden) das ausschließliche Ausbeutungsrecht hat. Es kann deshalb im Bedarfsfall sein, dass in unmittelbarer Nähe der Bauvorhaben im Rahmen eines Betriebsplanverfahrens nach § 54 Abs. I BBergG Untersuchungs- und/oder Produktionsbohrungen sowie andere Maßnahmen für Erkundung, Aufschluss und Abbau der vorhandenen Salzlagerstätten unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt und betrieben werden können.

#### **3.5 Regenwassernutzung**

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

### **3.6 Grundwasser**

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.

### **3.7 Wasserrechtliche Genehmigung**

Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m an den Gewässern der Ramsauer Ache unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Berchtesgadener Land, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

### **3.8 Gewässer**

Der Planungsraum liegt im Einflussbereich der Ramsauer Ache. Im Planungsgebiet ist mit einer Hochwasser- bzw. Überflutungsgefahr zu rechnen. Auf die Wildbachereignisse im Umweltatlas Bayern wird verwiesen. Der Gefahr ist durch baulichen Objektschutz Rechnung zu tragen (siehe textliche Festsetzung Pkt. 1.8).

### **3.9 Bewirtschaftung naheliegender Gewässer**

Grundsätzlich ist zur benachbarten Ramsauer Ache für bauliche Maßnahmen und Maßnahmen, die dem Gewässerunterhalt dienen, sowie sonstige Maßnahmen ausreichend Abstand zum Gewässer einzuhalten. Im Regelfall sind dies 5 Meter, gemessen von der Böschungsoberkante. Im Einzelfall kann auch ein größeres Maß erforderlich sein. In diesem Korridor ist die Errichtung von jeglichen Einbauten (auch Dachüberständen) unzulässig, die die Zugänglichkeit zum Zwecke der Gewässerunterhaltung oder der Hochwasserabwehr erschweren oder behindern.

### **3.10 Brandschutz als Hinweis**

Eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sowie entsprechendes Löschwasser ist sicher zu stellen. Die Feuerwehrezufahrten sind zu kennzeichnen und freizuhalten. Die Feuerwehrrettungswege müssen jederzeit befahrbar (befestigt) und von Schnee freigehalten sein.

### **3.11 Benachbarte Waldflächen**

Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass angrenzende Bäume nicht beschädigt werden. (Verletzung der Wurzeln, Übererdung von Stämmen, Beschädigung von Stämmen und Rinde, usw.).

Die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes darf durch die geplanten Baumaßnahmen nicht erschwert oder beeinträchtigt werden (Erreichbarkeit, Befahrbarkeit, Bewirtschaftbarkeit usw.).



Es wird eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung (§ 1018 BGB; Grunddienstbarkeit) von Seiten des Bauwerbers zu Gunsten der bewaldeten Flächen empfohlen. Diese stellt den Waldbesitzer jedoch ausschließlich bei Sachschäden von der Haftung frei.

### **3.12 Erforderliche Stellplätze**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gem. der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung zu ermitteln.