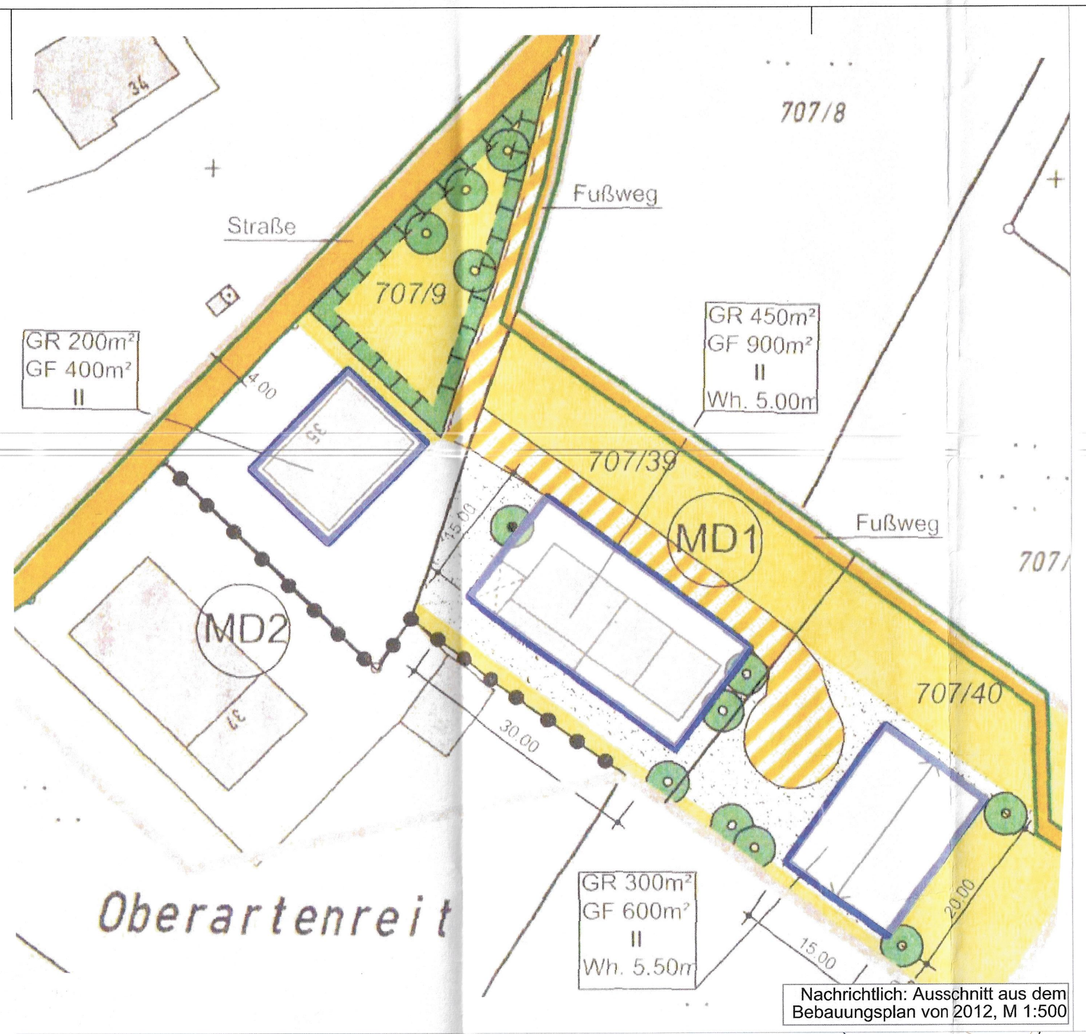

Nachrichtlich: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan von 2012, M 1:500

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

MI1 — Mischgebiet (1.2.3 PlanZV) Qualifizierter Bebauungsplan

MI2 — Mischgebiet (1.2.3 PlanZV) einfacher Bebauungsplan

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche max.	z.B.330 m²	Höchstmaß der Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO
Geschossfläche max.	z.B.660 m²	Höchstmaß der Geschossfläche § 20 Abs. 3 BauNVO
Vollgeschosse max.	z.B II	Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse.
Wandhöhe max.	z.B.5,50 m²	Maximale Wandhöhe ab OK Bestandsgelände

2. Baugrenzen

Baugrenze (3.5 PlanZV)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

3.1 Straßenverkehrsflächen öffentlich (6.1 PlanZV)

3.2 Straßenbegrenzungslinie (6.2 PlanZV)

3.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Private Zufahrtstraße (6.3 PlanZV).

4. Sonstige Planzeichen

4.1 Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft (13.1. PlanZV)

4.2 anzupflanzende Bäume (13.2. PlanZV)

4.3 anzupflanzende Sträucher (13.2. PlanZV)

4.4 zu erhaltende Bäume (13.2. PlanZV)

4.5 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets, § 16 Abs. 5 BauNVO (15.14 PlanZV)

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (15.3 PlanZV)

5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans, § 9 Abs. 7 BauGB (15.13 PlanZV)

5.3 Festlegung der Firstrichtung

B. Festsetzungen durch Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauBG)

1.1 Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

1.2 Nebenanlagen
Im MI1 sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb von Baugrenzen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen dürfen eine Wandhöhe von 4,50 m nicht überschreiten

1.4 Beseitigung von Niederschlagswasser
Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Für einen Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal hat der Eigentümer den Nachweis zu führen, dass die Versickerung oder anderweitige Beseitigung des Niederschlagswassers nicht ordnungsgemäß möglich ist. Die Gemeinde kann hiervon Ausnahmen zulassen oder bestimmen, wenn die Einleitung von Niederschlagswasser aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.

1.5 Schutzmaßnahmen zur Schadensreduzierung bei Starkniederschlägen
Abflusswege außerhalb der Baugrenzen sind von Abflussbarrieren freizuhalten. Lichtschächte zu Untergeschossen dürfen im gesamten Plangebiet nur errichtet werden, wenn sie durch geeignete Maßnahmen gegen das Eindringen von Wasser geschützt werden. Die Errichtung von Mauern und Erdwällen an den hangseitigen Grundstücksgrenzen ist unzulässig.

2. Ortsgestaltende Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauBG, Art. 81 BayBO)

2.1 Dachform und Dachneigung
Alle Dächer müssen in Form eines Satteldachs mit einer Neigung von 10° bis 25° ausgeführt werden. Dies gilt nicht für Dächer von Nebengebäuden.

2.2 Nutzung solarer Strahlungsenergie
Module zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachhaut integriert sowie an Fassadenflächen und Balkonbrüstungen zulässig.

C. Hinweise durch Planzeichen

1. Grundstücksgrenzen / Vermessungspunkte
2. 10.00 — Maßangabe in Metern
3. z.B. 1089/3 — Flurnummern
4. Hauptwasserleitung mit Unterflurhydrant
5. z.B. 5 — Vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
6. Vorhandene Nebengebäude
7. z.B. 12m x 16m — Vorschlag Hauptbaukörper mit Größenangabe in Meter
8. z.B. 600 m — Höhenlinien mit Höhenangabe ü. Normalhöhennull (NHN)
9. Potenzieller Fließweg bei Starkregen - Starker Abfluss

D. Hinweise durch Text

1. **Abstandsflächen** (Art. 6 BayBO)
Die einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 BayBO in der Fassung des Zeitpunkts des Inkrafttretens des Bebauungsplans.

2. **Dachüberstände**
Bei Hauptgebäuden lösen Dachüberstände einschließlich Regenrinne bis 1,50m keine Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO aus. Darüber hinaus sind Abstandflächen ab der Traufkante zu bemessen.

3. **Reflexionsarme Solarmodule**
Aus Gründen des Landschaftsschutzes und des Artenschutzes sollen bei der Errichtung von Solarmodulen reflexionsarme Elemente verwendet werden.

4. **Vogelschutzglas**
Flächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen sind als Vogelschutzverglasung mit geringer Außenreflexion (max. 15 %) auszuführen.

5. **Außenbeleuchtung**
Die Außenbeleuchtungen ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren und ausschließlich mit insektenfreundlichen LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig.

6. **Einfriedungen**
Zum Schutz von Kleinsäugern, Reptilien und Amphibien muss die Durchgängigkeit von Einfriedungen gewährleistet bleiben. Hier ist ein Abstand von mind. 15 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante einzuhalten.

7. **Regenwassernutzung**
Nach Möglichkeit soll Regenwasser zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

8. **Landwirtschaftlich genutzte Umgebung**
In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

9. **Altlasten**
Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten auftauchen, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

10. **Wasserdurchlässige Bodenbeläge**
Um die Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt möglichst gering zu halten sind im Außenbereich wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Schönau a. Königssee hat in der Sitzung vom 14.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2026 bis 20.02.2026 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2026 bis 20.02.2026 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Schönau a. Königssee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.03.2026 die Neuaufstellung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 10.03.2026 als Satzung beschlossen.

Schönau a. Königssee, den 25.03.2026 .....
(Hannes Rasp, Erster Bürgermeister)

(Siegel)

Ausgefertigt

5. Schönau a. Königssee, den 25.03.2026 .....
(Hannes Rasp, Erster Bürgermeister)

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde am 31.03.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in Rathaus der Gemeinde Schönau a. Königssee zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schönau a. Königssee, den 31.03.2026 .....
(Hannes Rasp, Erster Bürgermeister)

(Siegel)

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr.27 "Oberartenreit" Gemeinde Schönau a. Königssee, Landkreis Berchtesgadener Land

Im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

M 1:500

Die Gemeinde Schönau a. Königssee erlässt aufgrund

- des § 2, des § 9 und des § 10 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änd. des BauGB und des BImSchG vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änd. des WaStrG und zur Änd. des WindBG vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

folgende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 "Oberartenreit" als Satzung.

Diese Neuaufstellung ersetzt die Urfassung des Bebauungsplans Nr. 27 „Oberartenreit" vollständig.

Datum : 10.03.2026

Planfertiger / Stempel:

Dinter Architektur GmbH
Fürstensteinweg 2
83471 Berchtesgaden
Fon: +49 (0) 86 52 - 97 87 121
mail@architektur-dinter.de
www.architektur-dinter.de