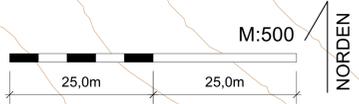


Gebiet 1	
Gebietsart:	WA
max. Grundflächenzahl:	0,4
Wandhöhe max.:	8,90m
Anzahl Vollgeschosse:	3

Gebiet 4	
Gebietsart:	WA
max. Grundflächenzahl:	0,4
Wandhöhe max.:	7,40m
Anzahl Vollgeschosse:	2

Gebiet 2	
Gebietsart:	WA
max. Grundflächenzahl:	0,4
festgesetzte Wandhöhe:	7,40m
Anzahl Vollgeschosse:	2

Gebiet 3	
Gebietsart:	WA
max. Grundflächenzahl:	0,4
Wandhöhe max.:	7,40m
Anzahl Vollgeschosse:	2



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Baunutzungsschablone für Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

z.B. Gebiet 2	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO (1.1.3 PlanZV)
Gebietsart: WA	Höchstmaß der Grundflächenzahl § 19 Abs. 1 BauNVO
GRZ: 0,4	Maximale oder festgesetzte Wandhöhe ab OK Bestandsgelände
Wandhöhe: z.B. 8,90	Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse
Geschosse: z.B. 3	
- Bauweise, Baugrenzen**
 - Einzelhäuser (3.1.1 PlanZV) oder Doppelhäuser (3.1.2 PlanZV) oder Hausgruppen (3.1.3 PlanZV) oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (3.1.2 PlanZV) oder Geschosswohnungsbau
 - Baugrenze (3.5 PlanZV)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen öffentlich (6.1 PlanZV)
 - Straßenbegrenzungslinie (6.2 PlanZV)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radweg (6.3 PlanZV). Für die Zeit des Be- und Entladens dürfen die Wege durch Kraftfahrzeuge befahren werden.
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (15.3 PlanZV)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans, § 9 Abs. 7 BauGB (15.13 PlanZV)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets, § 16 Abs. 9 BauNVO (15.14 PlanZV)
 - Flächen die von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sich behindernden Bewuchs freizuhalten sind, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Kapitel 6.3.9.3.RAS1
 - Festlegung der Firstrichtung
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, (13.2.1 PlanZV)

B. Festsetzungen durch Text

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Offene Bauweise**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise festgesetzt.
 - Nicht störende Gewerbebetriebe**
Nicht störende Gewerbebetriebe werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt. Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO sind allgemein zulässig.
 - Gebäudehöhen**
Die Wandhöhe von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf höchstens 7,40m betragen. Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen darf die Wandhöhe maximal 8,90m betragen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen im Plangebiet 2 beträgt die festgesetzte Wandhöhe 7,40m. Wandhöhe ist das Maß der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Im bewegten Gelände ist die Stelle der größten Wandhöhe maßgeblich.
 - Garagen und Stellplätze**
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und den hierfür, durch Planzeichen 15.3 PlanZV vorgesehenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb dieser Flächen errichtet werden.
 - Nebenanlagen**
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gleiches gilt für Gartenschuppen bis zu einer Grundfläche von 15m².
 - Nutzung solarer Strahlungsenergie**
Module zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachhaut integriert sowie an Fassadenflächen und Balkonbrüstungen zulässig.
 - 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.
 - Schutzmaßnahmen zur Schadensreduzierung bei Starkniederschlägen**
Um Abflusswege offen zu halten sind im gesamten Plangebiet 3 keine Garagen und Nebenanlagen sondern nur überdachte Stellplätze zulässig. Lichtschächte dürfen im gesamten Plangebiet nicht errichtet werden oder sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Eindringen von Wasser zu schützen. Die Errichtung von Mauern und Erdwällen an den gebietsabgewandten Grundstücksgrenzen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hin ist unzulässig.
 - Bäume und Sträucher**
Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind bestehende Bäume und Sträucher zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu schützen und zu erhalten. Vorhandene Baumgruppen, Bäume und Sträucher auf nicht überbaubaren Flächen sind zur Gliederung von freien Flächen insbesondere bei Baumaßnahmen zu schützen, zu erhalten und nachzupflanzen. Einheimische Pflanzen sind zu bevorzugen. Die Bepflanzung ist im Bauantrag darzustellen.
- Ortsgestaltende Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**
 - Profilgleichheit von Dachflächen**
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen nach einer Aufstockung aneinandergrenzende Dachflächen einzelner Häuser profilgleich ausgeführt werden. Hierzu können geringfügige Abweichungen von der zwingend festgelegten Wandhöhe zugelassen werden.
 - Dachform und Dachüberstände**
Dächer von Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 20° und einem alleinigen Dachüberstand von mindestens 80cm einschließlich Regenrinne auszubilden. Garagendächer und Stellplatzüberdachungen dürfen auch in der Form eines Pultdachs ausgebildet werden. Ausnahme: sind Dachüberstände bis zu 1,50m außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Dachgauben und Quergiebel**
Untergeordnete Dachgauben oder Quergiebel sind lediglich bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zulässig. Sie sind untergeordnet, wenn sie den Kriterien des Art. 6 Abs. 5a S.5 Nr. 1 und 2 BayBO entsprechen. Sie müssen ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20° haben, das mindestens 50 cm unterhalb des Hauptfirstes liegt. Je Dachfläche ist nur ein Dachaufbau zulässig. Quergiebel dürfen nur auf Fassadenseiten mit Balkonen errichtet werden.
 - Fassadenwände**
Fassadenwände müssen verputzt und gestrichen werden.

C. Hinweise durch Planzeichen

- Grundstücksgrenzen / Vermessungspunkte
- Maßangabe in Metern
- Flurnummern
- Hauptwasserleitung mit Oberflurhydrant
- unterirdische Hauptstromleitung
- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Vorschlag Hauptbaukörper mit Größenangabe in Meter
- Vorschlag neue Flurgrenze
- Höhenlinien mit Höhenangabe ü. Normalhöhennull (NHN)

D. Hinweise durch Text

- Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**
Die einschließlichen Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 BayBO in der Fassung des Zeitpunkts des Inkrafttretens des Bebauungsplans.
- Dachüberstände**
Bei Hauptgebäuden lösen Dachüberstände einschließlich Regenrinne bis 1,50m keine Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO aus. Darüber hinaus sind Abstandsflächen ab der Traufkante zu bemessen.
- Dachaufbauten und Solarnutzung**
Durch Dachgauben und Quergiebel darf die Solarnutzung am Dach von Nachbargebäuden nicht beeinträchtigt werden.
- Reflexionsarme Solarmodule**
Aus Gründen des Landschaftsschutzes und des Artenschutzes sollen bei der Errichtung von Solarmodulen reflexionsarme Elemente verwendet werden.
- Vogelschutzglas**
Flächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen sind als Vogelschutzverglasung mit geringer Außenreflexion (max. 15 %) auszuführen.
- Außenbeleuchtung**
Die Außenbeleuchtungen ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren und ausschließlich mit insektenfreundlichen LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig.
- Einfriedigungen**
Zum Schutz von Kleinsäugern, Reptilien und Amphibien muss die Durchgängigkeit von Einfriedigungen gewährleistet bleiben. Hier ist ein Abstand von mind. 15 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante einzuhalten.
- Regenwasserernutzung**
Nach Möglichkeit soll Regenwasser zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden. Die Errichtung einer Eigenregierungsanlage ist dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.
- 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 Lärmbeeinträchtigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dämpfen.

E. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Schönau am Königssee hat in der Sitzung vom 31.08.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Schönau am Königssee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Schönau am Königssee, den _____
(Hannes Rasp, Erster Bürgermeister)
(Siegel)

Schönau am Königssee, den _____
(Hannes Rasp, Erster Bürgermeister)
(Siegel)

Schönau am Königssee, den _____
(Hannes Rasp, Erster Bürgermeister)
(Siegel)

Schönau am Königssee, den _____
(Hannes Rasp, Erster Bürgermeister)
(Siegel)



Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr.13 "Artenreit - Süd"
Gemeinde Schönau am Königssee,
Landkreis Berchtesgaden Land
Im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

M 1:500

Die Gemeinde Schönau am 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) 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, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) 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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (**PlanZV**) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
folgende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 "Artenreit - Süd" als Satzung.
Diese Neuaufstellung ersetzt die Erfassung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Artenreit - Süd" vollständig.

ENTWURF

Datum: 30.11.2023
17.12.2023 Ergänzung
10.10.2024 Überarbeitung

Planfertiger / Stempel: Schulze - Dinter Architekten GmbH
Ludwig-Ganghofer-Straße 20 1/3
83471 Berchtesgaden
Tel: +49 (0) 86 52 - 97 66 68
Fax: +49 (0) 86 52 - 97 67 95
mail@sd-a.de www.sd-a.de

