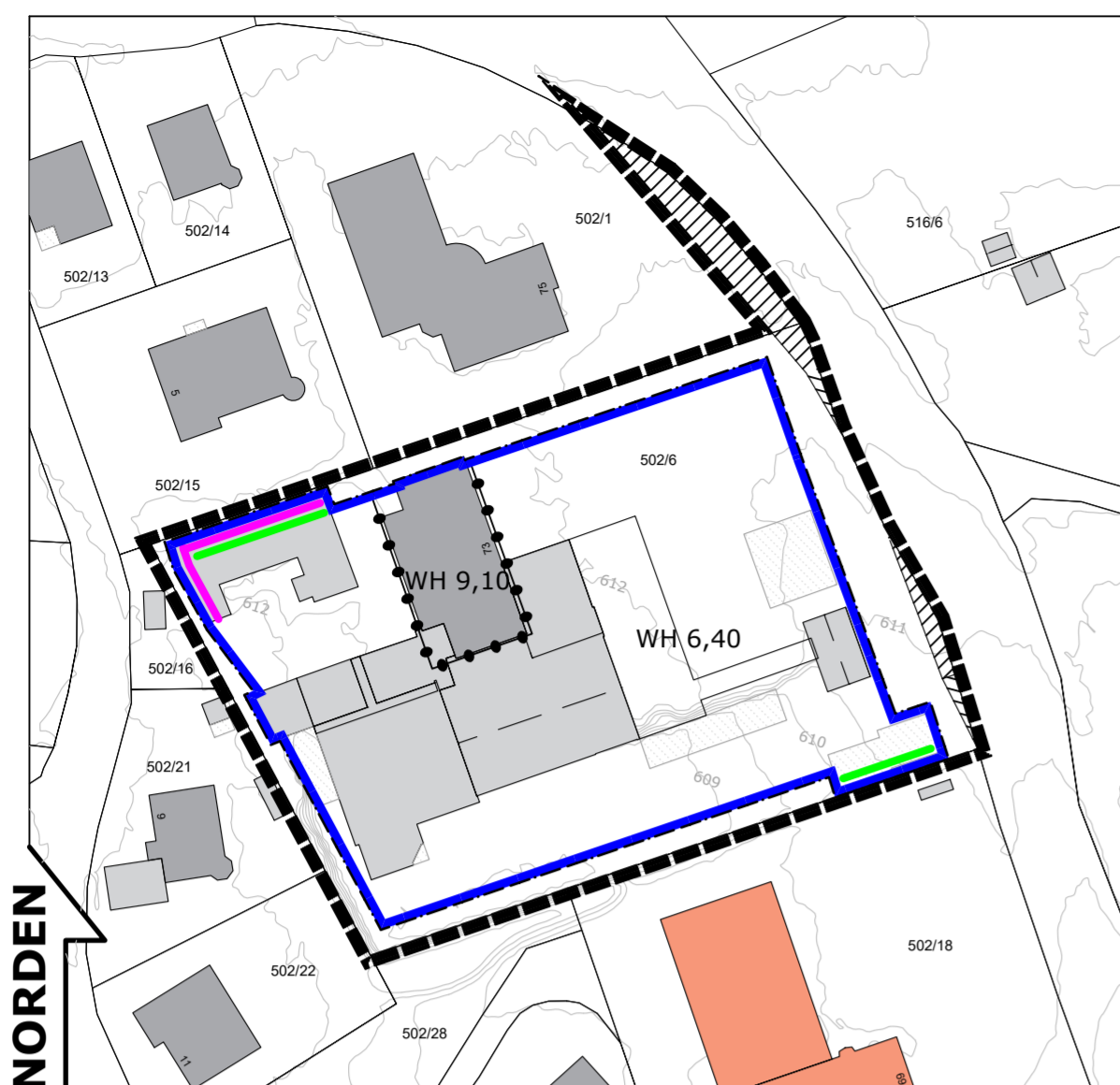


# LAGEPLAN M 1 : 1.000



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schönau a.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
- 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
- Freizuhaltenes Sichtdreieck, Schenkellänge 70 m

## B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

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

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
  - 1.2 Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 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.
  - 2.2 Die Wandhöhe ist im Planteil festgesetzt. Sie wird gemessen vom unteren Bezugspunkt auf 611,40 m ü.NHN bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika beim Flachdach.
  - 2.3 Gebäude sind mit max. 2 Vollgeschossen zu errichten.
- 3. Bauweise**
  - 3.1 Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser zu errichten, sofern zeichnerisch keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**
  - 4.1 Nebengebäude, Nebenanlagen sowie Stellplätze und Freilager sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 4.2 Als Maß der erforderlichen Abstandsflächentiefe gilt die im Planteil festgesetzte Wandhöhe in Verbindung mit der Baugrenze.
  - 4.3 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.

- 5. Bauliche Gestaltung**
  - 5.1 Als Dachformen sind zulässig:
    - gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 10 - 22°
    - Pultdächer mit einer Neigung bis 10°
    - begrünte Flachdächer
  - 5.2 Folgende Dachüberstände sind bei Satteldächern einzuhalten:
    - Hauptgebäude: mind. 0,80 m
    - Garagen: mind. 0,50 m
  - 5.3 Zur Dacheindeckung sind kleinformative Materialien in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazittönen sowie mattes Blech zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.
  - 5.4 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.
  - 5.5 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren dürfen nicht aufgeständert werden.
  - 5.6 Absturzsicherungen sind aus Holz, Glas- oder Metall zulässig.
  - 5.7 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.
  - 5.8 Werbeanlagen in Form von Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
- 6. Grünordnung**
  - 6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu begrünen und zu gestalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
  - 6.2 Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche Sorten zu verwenden.
  - 6.3 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**
  - 7.1 Abbrucharbeiten sind nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig.
  - 7.2 Sollten Gebäudeabbrüche während der Brutzeit erforderlich sein, so ist im Vorfeld eine Kontrolle auf gebäudebrütende Vögeln durch eine Gebäudebegehung von Fachpersonal durchzuführen.
- 8. Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 M unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

## 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 Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemeinen Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist 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 (NWFreiV) 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. 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.

## 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 A.KÖNIGSSEE  
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



## Bebauungsplan Nr. 3 "Waldhauser"

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

FASSUNG: Entwurf 13.03.2026

Planfassung f. Bekanntm. ....

ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 1.000

Planung  
**BEGS** Architekten Ingenieure  
Format 580 / 585  
Marienstraße 3  
83278 Traunstein  
www.begs-gmbh.de  
Bearb.: JU  
Tel. 0861 / 989870  
info@begs-gmbh.de  
Projekt-Nr. 24056