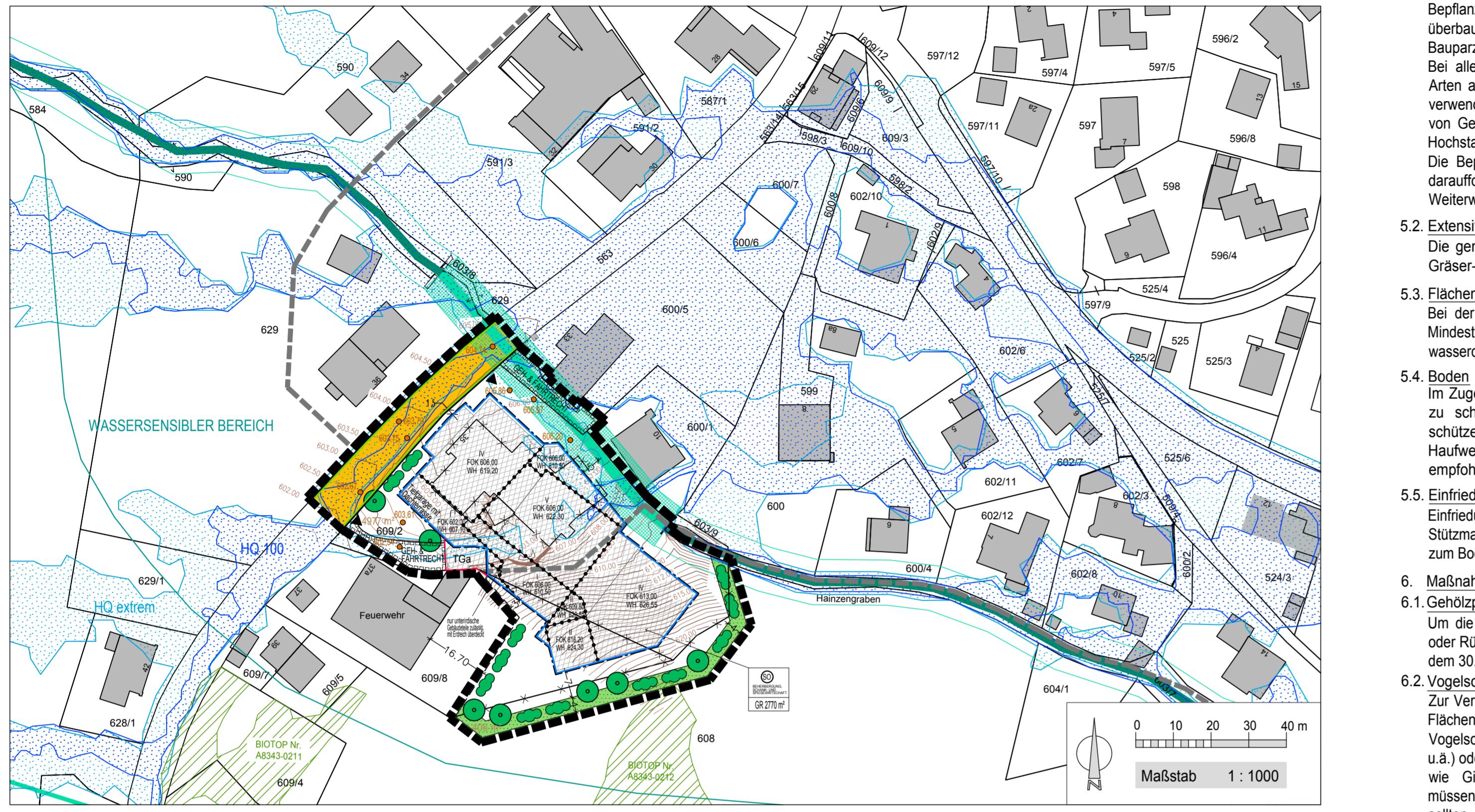
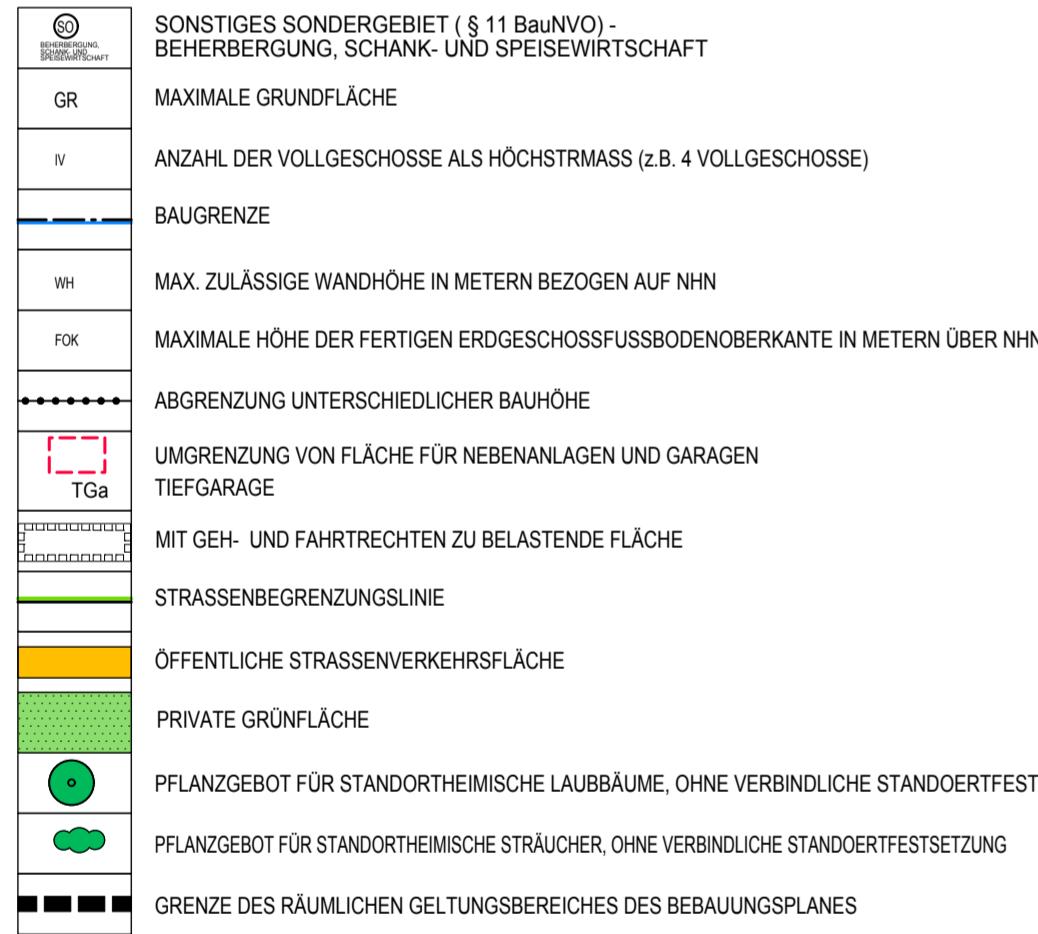


Präambel
Die Gemeinde Schönau a. Königssee erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die baul. Nutzung d. Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als SATZUNG.

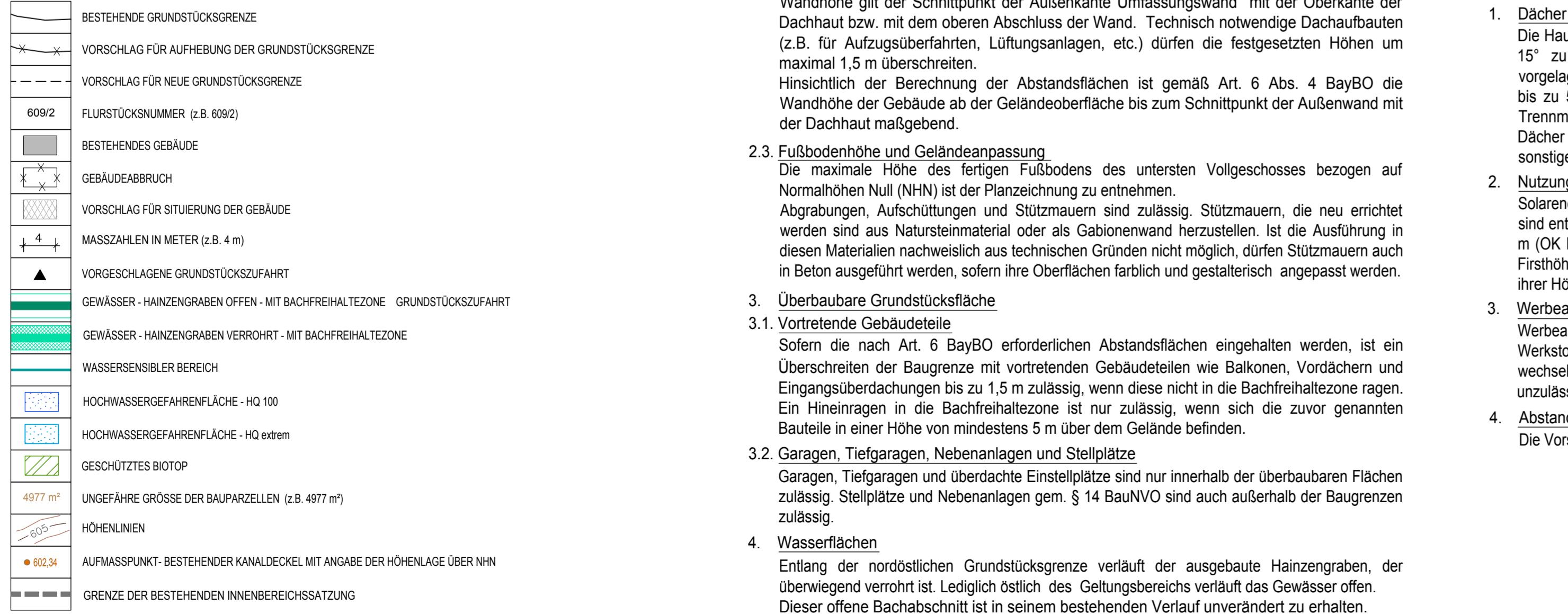
A) PLANZEICHNUNG



B) FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DURCH PLANZEICHEN



Bestandteile der Satzung:
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan/Grünordnungsplan "Alte Königsseer Straße - Vorhaben Hotel" in der Fassung vom 12.01.2025
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 12.01.2025

Beiderseits des Hainzengrabens ist ein Mindestabstand von 5 m von der Uferkante des offenen Gewässerschnitts bzw. von der Verrohrung einzuhalten. Dieser Bereich ist von baulichen Anlagen freizuhalten und für den Gewässerunterhalt zugänglich zu halten. Dachüberstände dürfen in den Freihaltebereich hineinragen, sofern sie sich in einer Höhe von mehr als 5 m befinden. Die Anordnung von Stellplätzen innerhalb der Bachfreihaltezone ist zulässig.

E) HINWEISE DURCH TEXT

- Satzungen der Gemeinde Schönau a. Königssee.**
Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 02.10.2025 zu beachten ist.
- Anzahl der Gästezimmer**
Das Vorhaben sieht 95 Gästezimmer vor. Eine Abweichung hierauf bedarf der Zustimmung der Gemeinde.
- Artenliste / Eingrünung - Gehölzliste**
Es wird auf das Merkblatt Eingrünung - Gehölzliste des Landratsamtes Berchtesgadener Land verwiesen.
- Landwirtschaftliche Immissionen**
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.
- Denkmalschutz**
Im Nähebereich befinden sich folgende Denkmäler:
D-1-72-132-64: Groß-Lehen; Bauernhaus; Bauernhaus eines ehem. Zwiehofs, sog. Groß-Lehen, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, wohl 1607. Adresse: Alte Königsseer Straße 48
D-1-72-132-65: Grutschenskapelle; Ausstattung, Kapelle; Grutschens-Kapelle, verputzter Walmdachbau, 18. Jh.; mit Ausstattung. Adresse: Holzholzstraße 28
ND-00192: Hanguelmoemoor westlich von Wildbrändle; Gde. Schönau a. Königssee
Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- Niederschlagswasser**
 - 1. Niederschlagswasser**
Ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine beobachtete Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrunds zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rögen oder Rigolen zu realisieren.
 - 2. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material** soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbörde eine wasserrechtliche Gestaltung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
 - 3. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwiefern bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt.** Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFRE) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestaltung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
 - 4. Es wird empfohlen, Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern.** Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.
 - 5. Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u. a.).**
- Grundwasser**
Sollte im Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Ertatungen einzuholen.
- Hochwassergefahrenbereich**
Eine Teilfläche des Geltungsbereiches liegt innerhalb einer Hochwassergefahrfläche HQextrem mit der höchswasseranpassenden Bauweise wird dringend empfohlen. Die Hochwasserschutzbefreiung - Objektschutz und bauliche Vorsorge, herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen soll beachtet werden.
Es wird empfohlen im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens geeignete Hochwasser-Abflusskorridore für das HQextrem freizuhalten. Zudem wird bei geplanten Auffüllungen im Planungsgebiet empfohlen den Retentionsraum zeit-, volumen- und wirkungsgleich auszugleichen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ extrem, HQ 100) grundsätzlich verboten ist (§78c WHG).
- Starkniederschläge**
Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamm gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen, § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.
- Regenwasseranwendung**
Auf die Möglichkeit der Regenwasseranwendung 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.
- Altlasten und altlastenverdächtige Flächen**
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten und Bodenveränderungen angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein unverzüglich zu verständigen.
- Leitungen**
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht beschädigt werden. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Baumaßnahmen zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen.
Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird. Ebenso darf der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Stromleitungen nicht beeinträchtigt werden.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgräbungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Beplanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefliegende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.
Bei der Baywerk Netz GmbH dürfen für Kabellausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdrückt sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

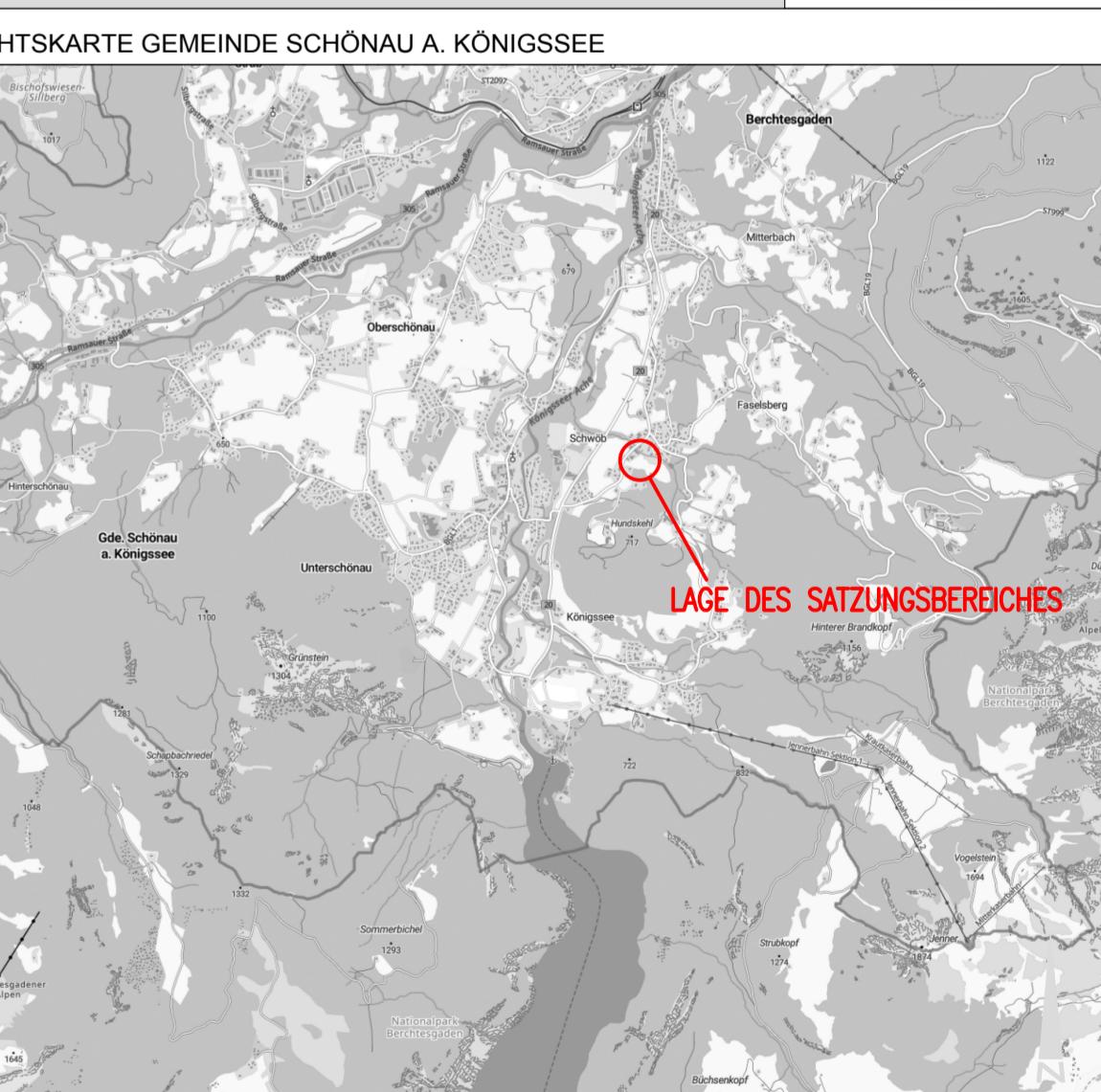
F) VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zum dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Schönau a. Königssee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Schönau a. Königssee, den
Hannes Rasp
Erster Bürgermeister
(Siegel)
- Schönau a. Königssee, den
Hannes Rasp
Erster Bürgermeister
(Siegel)
- Schönau a. Königssee, den
Hannes Rasp
Erster Bürgermeister
(Siegel)
- Schönau a. Königssee, den
Hannes Rasp
Erster Bürgermeister
(Siegel)

GEMEINDE SCHÖNAU A. KÖNIGSSEE LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN "ALTE KÖNIGSSEER STRASSE - VORHABEN HOTEL"



12.01.2026

DER PLANERTIGER

SCHMID + PARTNER

Stadtplaner Architekt PartG mbB

Dipl.-Ing. Gabriele Schmid

88337 Tiesendorf

Dipl.-Ing. Diana Schmid

Architektin

www.schmid-planung.com

info@schmid-planung.com