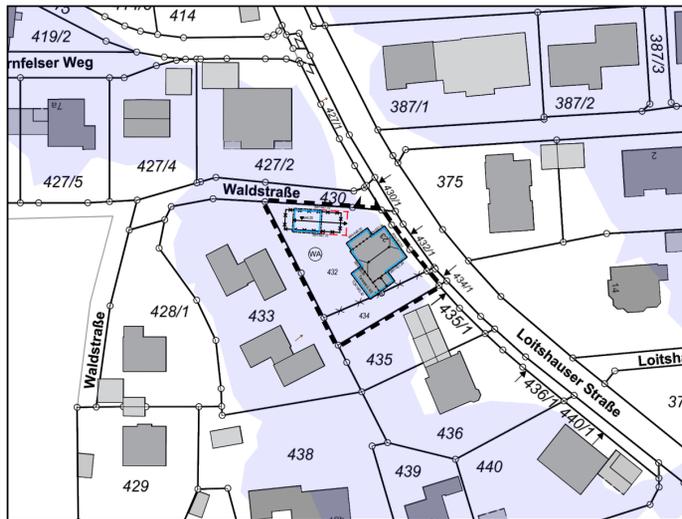


Änderung des Bebauungsplanes "Bruckfeld" der Gemeinde Marquartstein - im Bereich der Flurnummern 432 und 434 Gemarkung Marquartstein

Die Gemeinde Marquartstein erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 sowie §13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A. Zeichnerische Festsetzung M=1:1000



C. Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1. Der gesamte Änderungsbereich wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Für den Änderungsbereich wird die Geschößflächenzahl (GFZ) festgesetzt mit 0,45. Für die Ermittlung der GFZ wird der Änderungsbereich als Einheit betrachtet.
 - 2.2 Die zulässigen seitlichen Wandhöhen werden je Trauflinie separat in m ü.NN festgesetzt. Es gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - 2.3. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. **Gebäudestellung und Höhenlage**
 - 3.1. Die Höhenlage der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses für neu zu errichtende Hauptgebäude wird gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bestimmt.
 - 3.2. Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nur um bis zu 50 cm zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung und zur Anpassung an die Erschließung verändert werden.
4. **Gestaltung**

Haupt- und Nebengebäude sind mit symmetrischen Satteldächern von 30° bis 40° auszuführen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bruckfeld“ der Gemeinde Marquartstein aus dem Jahr 1963, zuletzt geändert am 28.11.1994.

D. Textliche Hinweise

1. **Grundlagen der Planung**

Der Plan wurde erstellt auf Grundlage der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Lage und Größenangaben wird keine Haftung übernommen.
2. **Wasserwirtschaft**
 - 2.1. **Trinkwasserleitungen**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz geplant. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.
 - 2.2. **Starkniederschläge**

Im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Auf die Erfordernis von eigenverantwortlichen baulichen Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden wird hingewiesen. Auf §37 WHG wird ebenfalls hingewiesen. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass es bei einem HQ_{Extrem} der Tiroler Ache im Änderungsbereich zu Überflutungen kommen kann. Nach §78c WHG ist in diesen Gebieten die Errichtung von neuen Heizölverbraucherstellen grundsätzlich verboten.
 - 2.3. **Regenwassernutzung**

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für die 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.
 - 2.4. **Niederschlagswasser**

Die Dachflächenentwässerung sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf der jeweiligen Parzelle zu versickern. Eine großflächige Versickerung über eine belebte Oberschicht ist hierbei anzustreben. Wenn Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei bestehen, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung des Wassers zulässig. In solchen Fällen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit weniger als 50 m², sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Durch die jeweiligen Bauwerber 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 oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind in diesem Fall die Anforderungen nach den ATV-Merkblättern A 138 und M 153 einzuhalten.

- 2.5. **Grundwasser**

Im Planungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln. Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.
3. **Alllastenverdachtsflächen**

Der aktuelle Informationsstand zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Alllastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.
4. **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landratsamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
5. **Kabelanschluss**

Soweit erforderlich, sind die zum Anschluss notwendigen Kabel-Verteilerschränke bündig mit dem Leistensteinen auf Privatgrund zu stellen. Für neu zu verlegende Kabel ist eine Zone von 0,5 m Breite und 0,7 m Tiefe erforderlich. Die Kabeltrassen sind von Bepflanzungen freizuhalten.
6. **Telekommunikationsleitungen**

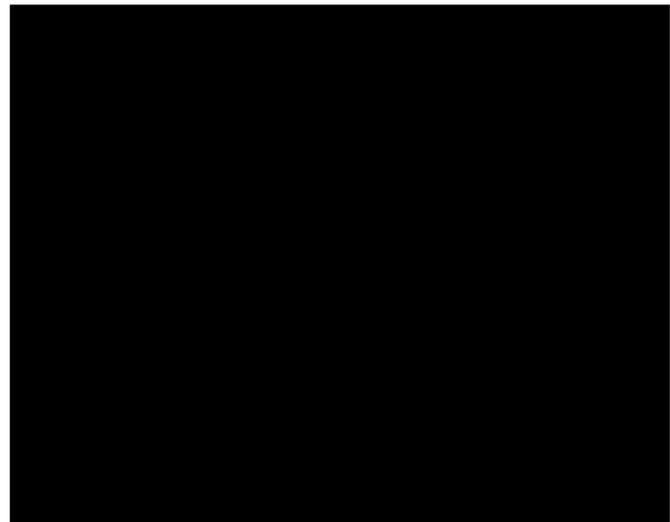
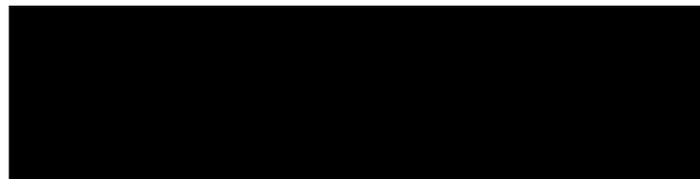
Vorhandene Telekommunikationsanlagen sind bei der Planung zu berücksichtigen und bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Die Telekommunikationsanlagen dürfen nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Das Merkblatt **Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle** der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - ist zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
8. **Schutz von Tieren bei Abriss und Sanierung von Gebäuden**

Auf das Merkblatt **Schutz von Tieren bei Abriss und Sanierung von Gebäuden** des Landratsamtes Traunstein, Sachgebiet 4.14 Naturschutz wird hingewiesen.
9. **Gesetzliche Regelungen zu Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen außerhalb des Waldes**

Auf das Merkblatt **Gesetzliche Regelungen zu Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen außerhalb des Waldes** des Landratsamtes Traunstein, Sachgebiet 4.14 Naturschutz wird hingewiesen.
10. **Stellplatzsatzung**

Auf die **Satzung der Gemeinde Marquartstein über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung** wird hingewiesen.

E. Unterschriften



F. Verfahrensvermerke

- a) Die Gemeinde Marquartstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **13.05.2024** den Entwurf der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB in der Fassung vom **09.08.2022** beschlossen. Der Änderungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am **31.05.2024** öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom **11.06.2024** bis einschließlich **12.07.2024**.
- b) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom **15.07.2024** wurde am **09.09.2024** vom Gemeinderat gebilligt. Er wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.10.2024** bis **18.11.2024** öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **18.09.2024**. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am **04.10.2024** öffentlich bekanntgemacht.
- c) Die Gemeinde Marquartstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marquartstein, den

(S c h e c k) 1. Bürgermeister

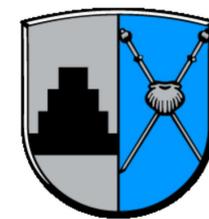
Die Bebauungsplanänderung wird im Amtsblatt der Gemeinde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft. Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Marquartstein, Auslegungssaal, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Absatzes 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Marquartstein, den

(S c h e c k) 1. Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplanes "Bruckfeld"

der Gemeinde Marquartstein
im Bereich der Flurnummern
432 und 434
Gemarkung Marquartstein



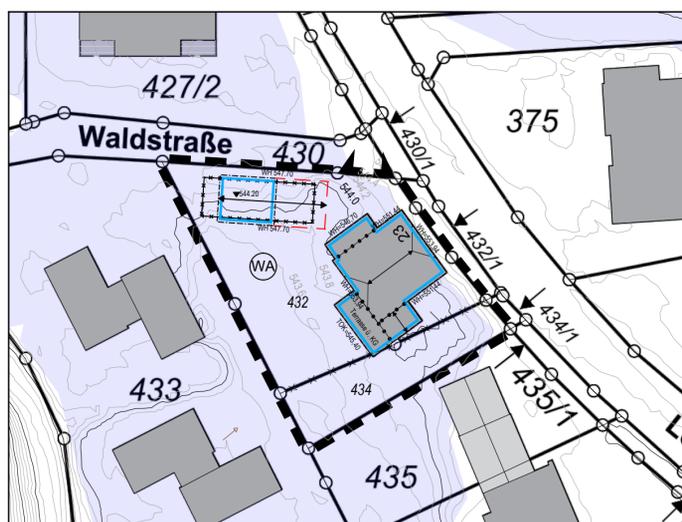
Entwurf 09.08.2022
Geändert: 23.11.2024
Verfahrensvermerke: 15.01.2025

Wolfgang Bachmann

Planung Wof Bachmann
Lindackerweg 11
D-83259 Schleching
+49 / 8649 / 798 995
+49 / 176 / 200 95 207
planung@pwb-bachmann.de



A1. Zeichnerische Festsetzung M=1:500



B. Zeichenerklärung

B.1. Zeichenerklärung für Festsetzungen

- (WA) Allgemeines Wohngebiet
- WH 547,70 Maximal zulässige Wandhöhe je Trauflinie in m ü. NN, z.B. 547,70 m ü. NN
- [Blue outline] Hauptgebäude
- [Red dashed outline] Nebengebäude / Garage
- ▼544,20 festgesetzte Höhe ü. NN der Rohdecke von Gebäuden und Gebäudeteilen in m, z.B. 544,20 m
- TOK=545,40 festgesetzte Höhe ü. NN der Oberkante der Terasse in m, z.B. 545,40 m
- Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlicher Festsetzungen
- 15,0 Maßangabe in m, z.B. 15,00 m
- ▲ Einfahrtbereich
- [Dashed line] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

B.2. Zeichenerklärung für Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- x-x-x-x Grundstücksgrenze aufzulösen
- 432 Flurnummer, z.B. 432
- [Cross-hatched] Gebäude abzubrechen
- [Grey] Gebäudebestand Haupt- / Nebengebäude
- [Blue] Hochwassergefahrenfläche der Tiroler Ache für HQ_{Extrem}