

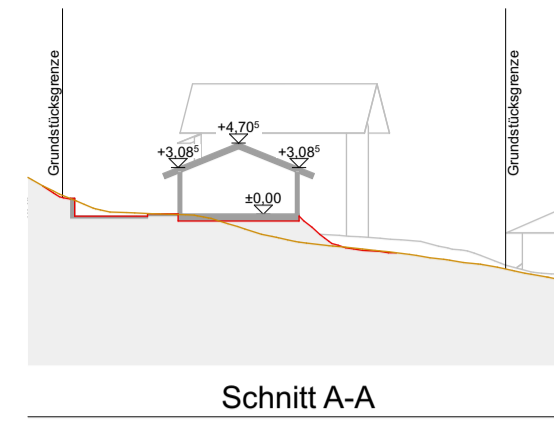
**BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN**



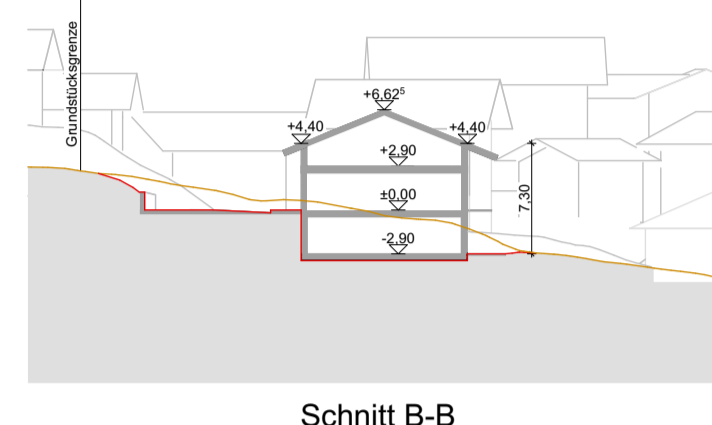
**I. PLANTEIL: ÄNDERUNGSBEREICH**



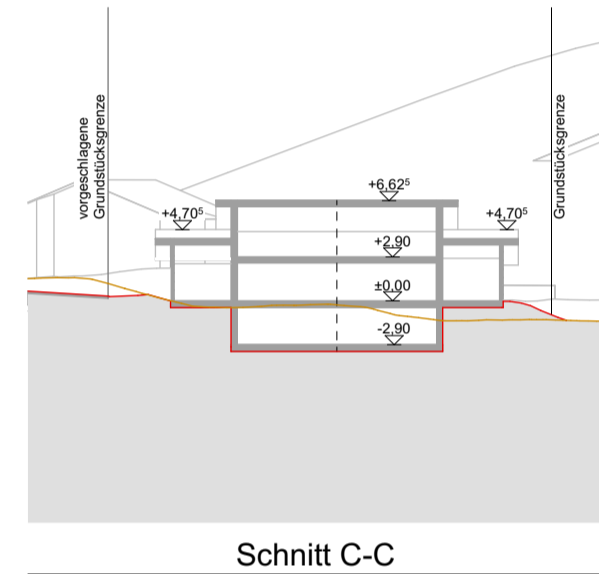
**SCHNITTE M 1:500**



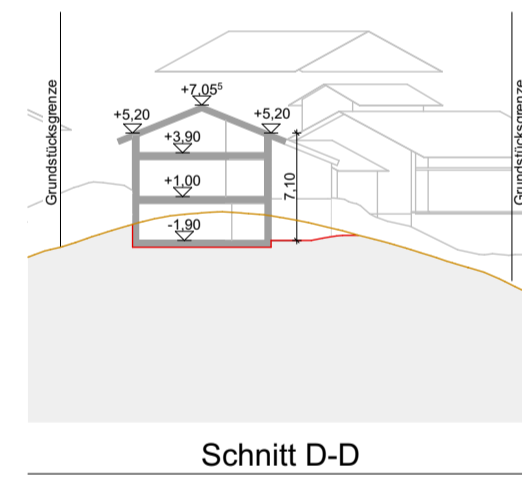
Schnitt A-A



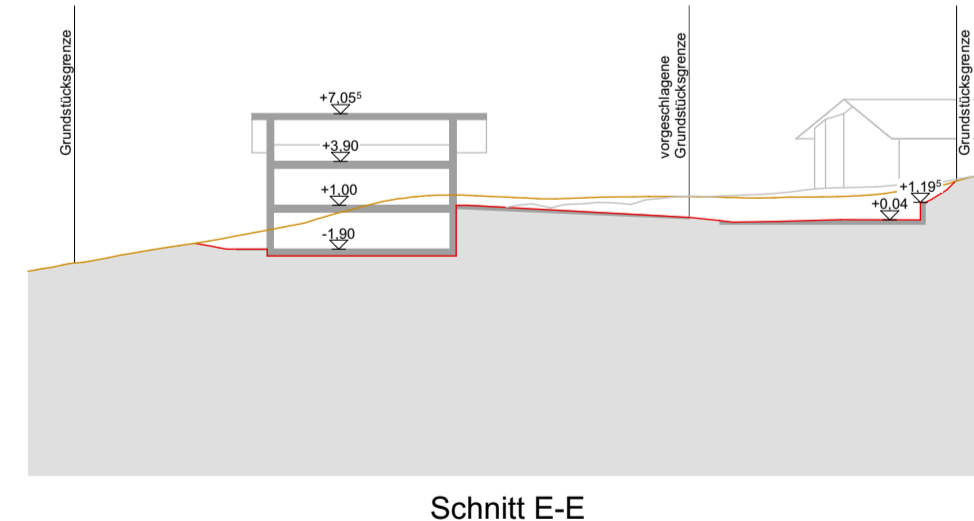
Schnitt B-B



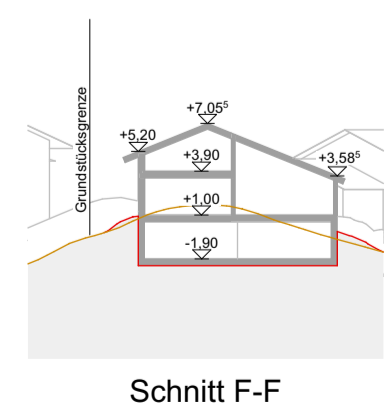
Schnitt C-C



Schnitt D-D



Schnitt E-E



Schnitt F-F

**II. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

(soweit in den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht enthalten bzw. davon abweichend)

<b>WR</b>	Geltungsbereich der Änderung
Reines Wohngebiet § 3 BauNVO	
502/1	Flurnummer
<b>Parzelle 1</b> ①	<b>Parzelle 2</b> ②
WH=7,30m	WH=7,10m
1024,23qm	937,49qm
154,00m²	94,50m²
OKFFB EG 560,63 ü. NN.	OKFFB EG 561,63 ü. NN.
2 WE	1 WE

- II Oberirdische Geschosse
- Baugrenze Hauptgebäude
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Abbruch bestehendes Gebäude
- St Stellplatz
- Ga Garage
- ←→ Firstrichtung
- Klein-kronige Bäume zu pflanzen, Durchmesser mind. 10cm (siehe Pflanzliste)
- Baumbestand zu erhalten
- Baum entfernen
- einzutragende Grunddienstbarkeit für Grundstückszufahrt
- Stützmauer

**Hinweise**

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Gelände Bestand
- Gelände neu
- Ansichtslinien
- Gebäude Bestand
- Gebäude Neu

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(soweit in den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht enthalten bzw. davon abweichend)

**1. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll gegenüber der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten GFZ von 0,3 im Änderungsbereich auf parzellenbezogene Grundflächen (GR) und festgesetzte max. zulässige Wandhöhen definiert werden. Die Grundfläche definiert sich in der maximalen Größe entsprechend den Planfestsetzungen. Die maximal zulässige Wandhöhe WH definiert sich aus der Strecke zwischen der Oberkante Fertigfußboden (unteren Bezugspunkt, OK FFB) und der Traufe (oberen Bezugspunkt, Schnittpunkt Außenkante Wand mit der wasserführenden Dachhaut). Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Satz 1 ist anzuwenden. Die OKFFB im Erdgeschoss wird mit +/- 10cm entsprechend der Definition im Planteil (in m ü. NN) für jedes neu geschaffene Baurecht festgeschrieben. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist gebäudebezogen definiert. Für Nebengebäude gilt die maximal zulässige Wandhöhe WH = 3,00m. Die Zahl der oberirdischen Geschosse wird mit max. II festgelegt.

**2. Gebäudegestaltung**

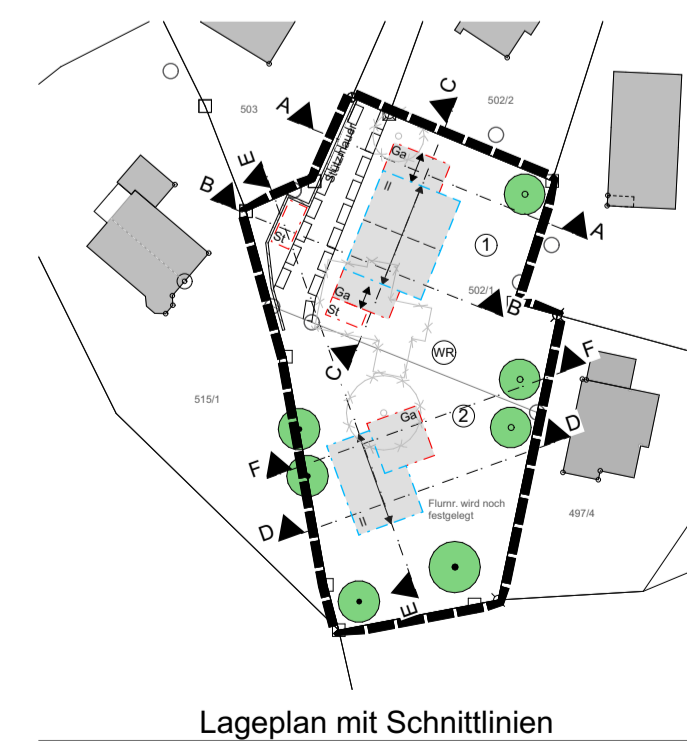
Als Dachform ist nur das Satteldach mit einer Neigung von 18-25° zulässig. Als Eindeckung sind nur Dachziegel (rot/rotbraun) zulässig. Dachüberstände betragen umlaufend mind. 100cm.

**3. Bauliche Festsetzungen**

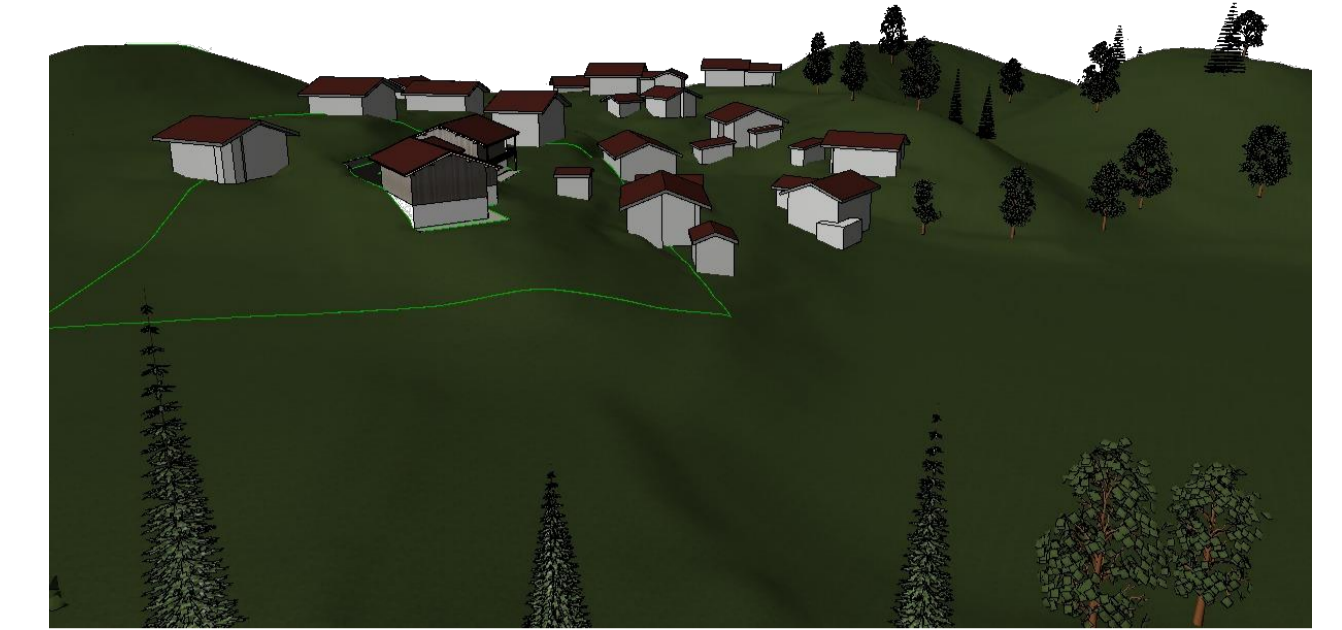
Aufgrund der Hanglage ist als Begrenzung der Zufahrt auf dem Grundstück 502/1 eine Stützmauer erforderlich. Diese darf eine maximale Höhe von 1,20m nicht überschreiten.

**6. Grünordnung**

Im zu ändernden Bereich ist eine Grünordnung mit zu pflanzenden heimischen und bodenständigen Bäumen und Sträuchern nach der Liste heimischer Baum- und Straucharten - herausgegeben vom LRA Traunstein - festgesetzt. Mit dem Bauantrag für die Wohnbebauung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die im Bebauungsplan definierten Bäume und Sträucher sind in Art, Anzahl und Größe zwingend umzusetzen.



Lageplan mit Schnittlinien



**VERFAHRENSVERMERKE**

- a) Die Gemeinde Marquartstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Entwurf der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB in der Fassung vom ..... 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 ..... öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom ..... bis einschließlich .....
- b) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde am ..... vom Gemeinderat billigt. Er wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... 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

- d) 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, Auslegungsraum, 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

# VORABZUG

<p><b>GEMEINDE MARQUARTSTEIN</b></p> <p>Änderung des Bebauungsplanes "Marquartstein - Streunthal"</p> <p>Landkreis Traunstein</p>		
DER PLANFERTIGER:	DER VERANLASSER:	
<p><b>Bebauungsplan Streunthal</b></p> <p>Maßstab: 1:1000 Datum: 19.02.2026 Gezeichnet: hm Freigegeben: hm Plan Nr.: Bebauungsplan</p> <p>Projektname: 22006</p> <p>aufgestellt:</p>		
<p><b>INTEC</b> Architektur</p>		<p>Intec Architektur Häusler Str. 30 D-43278 Traunstein Tel. +49 861 98961-0 Fax +49 861 98961-10 info@intec-architektur.de www.intec-architektur.de</p>