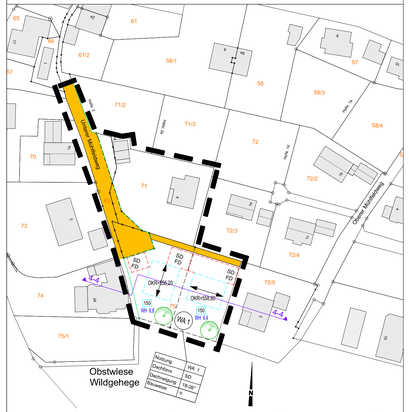
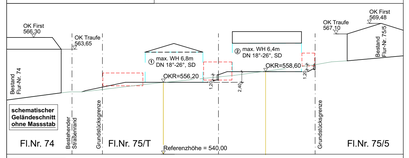
A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



(Ausschnitt aus Gesamtplan "Burgberg")



Schnitt 4-4

PLANZEICHENERKLÄRUNG

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

WA1

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, z.B. WA1

2.0. Maß der baulichen Nutzung

150

2.1. maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude in qm, z.B. 120 qm
Sie kann für Garagen, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen sowie Terrassen um bis zu 100% überschritten werden, bei Fl.Nr. 94 um bis zu 300%.
Die Gesamtgrundfläche darf jedoch nicht mehr als das 0,8-fache der Gesamtfläche des Grundstückes betragen.
Überdeckte Tiefgaragen werden nicht zur Grundfläche gezählt.
Die maximale Grundfläche für oberirdische Garagen beträgt 40qm pro Wohneinheit.

WH 6,8

2.2. maximale zulässige Wandhöhe in m, z.B. 6,80 m
Die Wandhöhe wird bei bestehenden Gebäuden von OK Rohfußboden
Erdgeschoss bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit der seitlichen Wand gemessen.
Erfolgt ein Ersatzbau, ist vor Abbrucharbeiten die OK Rohfußboden Bestand Erdgeschoss in Normalnullmeereshöhe einzumessen und das Maß in den Bauanträgen anzugeben.
Bei Gebäuden mit festgesetzter OK Rohfußboden Erdgeschoss gilt die Wandhöhe ab der festgesetzten Höhe in Meter über Normalnullmeereshöhe.

OKR=556,20

2.3. Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalnull, z.B. 556,20 müNN

OKG=574,75

2.4. Oberkante Rohfußboden einer Garage in Meter über Normalnull z.B. 574,73 müNN

3.0. Bauweise, Baugrenzen

o

3.1. offene Bauweise

3.2 Baugrenze

3.3 Firstlinie

18-26°

3.4. zulässige Dachneigung, z.B. 18-26°

SD / WD

3.5. zulässige Dachform, SD - Satteldach, WD - Walmdach

FD

3.6. zulässige Dachform, FD - Flachdach, begrünt

4.0. Verkehrsflächen

4.1. öffentliche Verkehrsflächen

4.2. öffentlicher Fußweg

4.3. Strassenbegrenzungslinie

5.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1. zu pflanzende Bäume folgender Arten, H. 3xv. StU 12- 14 cm Acer campestre - Feldahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Fraxinus excelsior - Esche, Tilia cordata - Linde, Quercus robur - Stieleiche, Salix alba - Silberweide, Sorbus aria - Mehlbeere, Sorbus aucuparia - Eberesche, Ulmus glabra - Bergulme.
Die Pflanzung ist vorgeschrieben bei Erweiterung der Bauflächen oder bei der Erstellung von Ersatzbauten.

5.2. bestehende, zu erhaltende, bei Abgang oder Gefährdung zu ersetzende Laub- oder Obstbäume

6.0. Sonstige Planzeichen

6.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen und gewerbliche Nutzung

6.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.1. bestehende Grundstücksgrenze
1.2. neue Grundstücksgrenze
1.3. aufzuhebende Grundstücksgrenze
1.4. Flurnummer, z.B. 1

1

2.1. bestehendes Hauptgebäude (DFK)

2.2. bestehendes Nebengebäude (DFK)

3.1. sonstiger Baum- / Obstbaumbestand, nicht eingemessen

4.0. Schnitt, z.B. 1-1

1.1

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

zu 3. (NEU)
In Bereichen mit offener Bauweise muss die Gebäudelänge in Firstrichtung mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen, soweit durch den Bestand nicht anders geregelt. Gebäude, die einseitig auf einer Grundstücksgrenze stehen (z.B. Doppelhäuser) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

zu 7. (NEU)
Bei Neubauten werden die ortgangseitigen Dachüberstände am vorderen Giebel mit mindestens 1,2 m und am rückwärtigen mit mindestens 1,0 m bestimmt. An den Traufseiten werden die Dachüberstände mit mindestens 0,8 m bestimmt. Bei Nebengebäuden und Garagen beträgt der giebelseitige Dachüberstand mindestens 0,5 m und an den Traufseiten mindestens 0,4 m, soweit durch den Bestand nicht anders geregelt. Diese Regelung gilt nicht für Garagen die unmittelbar an einer Grundstücksgrenze stehen.

zu 8. (NEU)
Haupt- und Nebengebäude sind mit gleich geneigten Satteldächern von 18-26° bzw.18-30° auszuführen, soweit durch den Bestand nicht anders geregelt.
Begrünte Flachdächer sind auf Nebengebäuden zulässig, wenn dies eine bessere Einbindung in das Gelände ermöglicht oder die Bebauung dies erforderlich macht.
Andere Dachformen und Dachneigungen können zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung erforderlich bzw. vertretbar ist. Die Abweichungen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden sein.

zu 18. Stützmauern (NEU)
Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern mit einer maximalen sichtbaren Mauerhöhe von 1,20 m zulässig. An Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig (Mindestabstand 3 m), Ausnahme: Grundstückszufahrten und im Bereich von Garagen die nach Planzeichnung zwischen Wohnhäusern liegen oder soweit im Schnitt nicht anders vorgegeben.
Stützmauern müssen am Ende in den natürlichen Geländeverlauf übergehen und dürfen die Gebäudelänge an den Enden um nicht mehr als 5m überschreiten. Ausnahme: Grundstückszufahrten und im Bereich von Garagen.
Falls notwendig, sind Stützmauern, die aus Standsicherheitsgründen betoniert werden müssen, mit Natursteinen zu verkleiden oder in fein gestocktem Beton auszuführen.

19. Geländegestaltung (NEU)
Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu belassen; die Gebäude sind entsprechend anzupassen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Dabei dürfen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen maximal 60 cm vom bestehenden Ursprungsgelände abweichen, soweit die festgesetzten Schnitte nicht etwas anderes vorsehen oder dies zur Verkehrserschließung notwendig ist.
Das fertige Gelände muss unmittelbar am Haus mindestens bis zur Oberkante Rohboden (OKR im Schnitt) des Erdgeschoßes angedeckt werden.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Burgberg".

E. VERFAHRENSVERMERKE

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 ……..

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom …… wurde am …… vom Gemeinderat gebilligt. 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.

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, 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

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BURGBERG"

Die Gemeinde Marquartstein erläßt gemäß § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Durch Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Burgberg" werden die folgenden Festsetzungen der betroffenen Flurstücke 75, 71 und 63 sowie der untere Mühlfeldweg gegenüber der ursprünglichen Version überplant.

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 13.10.2025
Vorentwurf: 15.10.2025
Vorentwurf: 16.10.2025
Vorentwurf: 17.10.2025
Vorentwurf: 26.07.2026
Vorentwurf: 03.08.2026
Vorentwurf: 24.09.2026 Korrektur 1. Auslegung
Vorentwurf: 26.10.2026 Korrektur 1. Auslegung

GEMEINDE MARQUARTSTEIN

1. Änderung des Bebauungsplanes
"Burgberg" nach § 13a BauGB

Architekturbüro Florian Baubin
Atelier für gesundes Bauen

Kotzingerstr. 54, 83278 Traunstein
T 0170-2794811, info@baubin.com

Maßstab: 1 : 1.000
Datum: 16.10.2025

geändert: 16.10.2025