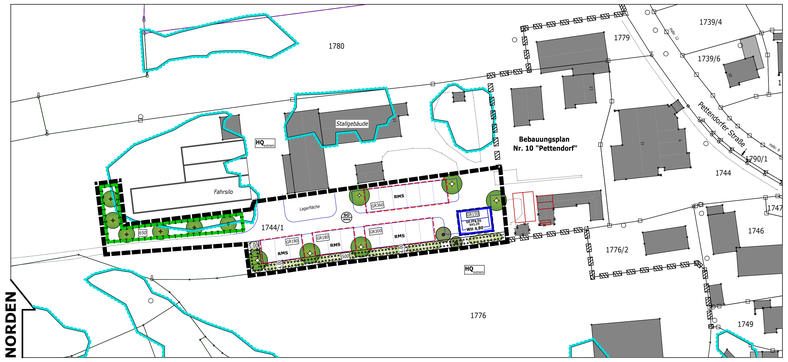
LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Marquartstein erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanerweiterung (16. Ändrg.) als Satzung:

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9 und 10 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 und 11 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).

Die Bebauungsplanerweiterung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zur Bebauungsplanerweiterung einschließlich Umweltbericht.
Die vorliegende Planung erweitert für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 "Pettendorf" (1965).

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 "Pettendorf" (16. Änderung)

2. Art der baulichen Nutzung

SO RMS — Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Reisemobil-Stellplätze und betriebszugehörige Lagerflächen

3. Maß der baulichen Nutzung

GR 150 — Zulässige Grundfläche GR (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß, z. B. 150 m²

WH 4,80 — Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z. B. 4,80 m

Höhenbezugspunkt für OK.FFB.EG

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

5. Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr

RMS — Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr
Zweckbestimmung: Reisemobil-Stellplätze RMS

6. Festsetzungen zur Grünordnung

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert

Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen

7. Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

B HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan

1744/4 — Bestehende Grundstücksgrenze, mit Angabe der Flurnummer, z. B. 1477/1

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Erschließung Bestand, nicht eingemessen

Erschließung, geplant

Bebauungsvorschlag

Genehmigte Bebauung im Planungsumfeld, nicht ausgeschöpft

HQ extrem — Hochwassergefahren-fläche HQextrem
Kennzeichnung © 2025 LfU

8,00 — Maßzahl, in Meter, z. B. 4.00 m

500 — Flächenangabe [m²], z. B. 500 m²

Standort- und klimagerechte, heimische Sträucher, zu pflanzen, Standortvorschlag

Hecken aus standort- und klimagerechten, heimischen Sträuchern, zu pflanzen, Standortvorschlag

Obstbaum zu pflanzen, Standortvorschlag

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet SO „Reisemobilstellplätze und betriebszugehörige Lagerflächen" gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Reisemobilstellplätzen einschließlich der zur Versorgung und Betreuung der Gäste erforderlichen Einrichtungen.

Zulässig sind:

1. Reisemobilstellplätze einschließlich Fahr-, Rangier- und Aufenthaltsflächen,
2. Gebäude und Anlagen für den Betrieb der Reisemobilstellplätze, insbesondere Sanitäranlagen, Aufenthaltsräume, Wirtschafts- und Serviceräume, Technik- und Betriebsräume,
3. Betriebsgebäude, Abstellgebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen,
4. Anlagen der Ver- und Entsorgung,
5. untergeordnete Lagerflächen und Lagereinrichtungen für die landwirtschaftliche Nutzung des mit dem Sondergebiet in funktionalem Zusammenhang stehenden Gesamtbetriebs.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundfläche GR

Die zulässige Grundfläche GR (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) wird plantelbezogen festgesetzt.

Für Reisemobil-Stellplätze RMS wird die zulässige Grundfläche GR plantelbezogen festgesetzt.

2.2. Wandhöhe WH

Die zulässige Wandhöhe [m] (vgl. § 18 BauNVO) wird für Satteldächer gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Die maximal zulässige Wandhöhe wird plantelbezogen festgesetzt.

Beim Flachdach sind die Bezugspunkte für die im Planteil festgesetzte Wandhöhe die OK.FFB.EG und die Oberkante OK Attika. Absturzsicherungen ohne wandgleiche Wirkung, z. B. Geländer, oberhalb der Attika bleiben hierbei unberücksichtigt.

Die maximal zulässige Wandhöhe WH wird plantelbezogen festgesetzt.

Skizze (Beispiel):



Skizze (Beispiel):



2.3. Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der OK.FFB.EG wird entsprechend Planeintrag in m ü. NHN als Höchstmaß festgelegt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Bauweise

Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen (vgl. § 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Reisemobil -Stellplätze

4.1. Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb von baulichen Anlagen unterzubringen.

4.2. Flächen für Garagen / Carports

Die Errichtung von Garagen / Carports ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

4.3. Flächen für Reisemobil-Stellplätze

Die Errichtung von Reisemobil-Stellplätzen RMS ist nur innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

5. Gestalterische Festsetzungen i. V. m. Art. 81 BayBO

5.1. Baukörper

Hauptgebäude sind im Grundriss als betontes Rechteck auszubilden. Das Verhältnis von Traufseite zu Giebelbreite muss mindestens 1,2 : 1 betragen.

5.2. Dachformen

Als Dachform sind Sattel- und begrünte Flachdächer zulässig.

Für Satteldächer sind nur gleichschenkelige Dächer mit mittigem First parallel zur Traufseite und einer Dachneigung von 22 - 26° zugelassen.

5.3. Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen der Gebäude mit Satteldach sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z. B. aus Glas oder Metall zulässig. Abweichungen sind bei Installation von Solaranlagen zulässig.

5.4. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bei Satteldächern bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerung der Anlagen ist nicht zulässig.

Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auch aufgeständert bis zu einem festen Neigungswinkel von bis zu 20° zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind mind. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.

5.5. Fassaden

Die Fassaden sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.

5.6. Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen darf max. 1,00 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere ist allgemein einzuhalten. Sockelmauern sind allgemein unzulässig.

Einfriedungen sind nur in Form von Holzzäunen oder Heckenpflanzungen zulässig.

Die Errichtung von Mauern und Gabionen zur Einfriedung ist allgemein unzulässig.

5.7. Befestigung von Stellplätzen

Die Befestigung von Reisemobil-Stellplätzen RMS mit bituminösen Decken ist unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

5.8. Stein - und Kiesgärten

Das Anlegen von nicht begrünten Schotter-, Split- oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig.

6. Festsetzungen zur Grünordnung und zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1. Baumbestand

Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, von der Lage kann abgewichen werden.

6.2. Grundsätzliche Entwicklung

Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, heimische Laubgehölze zulässig. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahre nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen baulichen Anlagen (vgl. Art 78 Abs. 2 BayBO) herzustellen.

6.3. Baumpflanzungen

Standorte für Baumpflanzungen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

6.4. Vegetationstechnische Vorgaben

Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.

Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
Obstbäume:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm
Sträucher:	verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, Höhe 100 - 150cm

Baumgruben müssen ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen. Baumscheiben innerhalb befestigter Bereiche sind offen und mit einer Mindestfläche von 6,0 m² auszuführen.

6.5. Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Heckenelementen und extensivem Grünland auszubilden.

Innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Fläche von ca. 500 m² sind naturnahe freiwachsende Heckenstrukturen und Sträucher mit einem Flächenanteil von mind. 40 % bevorzugt zu erhalten oder fachgerecht neu herzustellen. Das entspricht einer Mindestpflanzfläche von circa 200 m².

Pro Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 standort- und klimagerechtes, heimisches Gehölz vorzugsweise zu erhalten oder fachgerecht in der Mindestqualität v.Str, 3-8 Tr., Höhe 100 - 150 cm zu pflanzen. Bestehende, erhaltenswerte Bäume und Sträucher können auf die geforderte Mindestzahl angerechnet werden. Vorhandene Nadelgehölze sind nach eigenem Ermessen durch heimische Laubgehölze zu ersetzen. Heckenelemente sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln. Dabei sind mindestens 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Es sind dabei vornehmlich Vogelschutz- und -nährgehölze zu verwenden.

Die Heckenelemente sind ab dem 10. Standjahr in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen (Etagenweiser Rückschnitt, pro Pflegegang sind ca. 1/5 bis maximal 1 / 3 der Hecke auf Stock zu setzen). Je nach Wüchsigkeit ist zwischen den Pflegedurchgängen eine Pause von 3 bis 5 Jahren einzuhalten. Die Entsorgung des anfallenden Schnittguts hat sofort oder außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Gehölzfreie Bereiche sind durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut als extensive blütenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln. Maximal 2-schürige Mahd, erster Schnitt ab dem 15. Juni, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen. Abtransport des Mähguts von der Fläche. Die Vegetationsdecke der festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.

6.6. Dachbegrünung

Flachdächer sind dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Notwendige technische Aufbauten (ohne Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung) sind davon ausgenommen, sie dürfen einen Gesamtflächenanteil von max. 30 % einnehmen. Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 0,12 m betragen. Für extensive Dachbegrünung ist Saat- und Pflanzgut des Vegetationsspektrums Sedum - Moos - Kraut zu verwenden. Auf den Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auch aufgeständert zulässig. Diese sind so auszuführen, dass darunter eine Dachbegrünung möglich ist.

7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Realisierung der Maßnahmen und Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens im ersten Jahr nach Beginn des geplanten Eingriffs zu erfolgen. Die Ausgleichsflächen sind entsprechend fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

7.1. Ausgleichsfläche: Extensive Streuobstwiese

Innerhalb Fläche für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln:

- Entwicklung eines extensiv genutzten, blütenreichen Grünlands durch Verminderung der Bewirtschaftungsintensität:
  - Aushagerung der Fläche durch mindestens 3 Schnitte pro Jahr in den ersten 3 Jahren, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
  - Anschließend Umstellung auf maximal 3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen, ein Kröpfschnitt ist in den ersten 3 Jahren im Frühjahr zur weiteren Aushagerung zulässig, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
  - Bei Bedarf Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 17 Südliches Alpenvorland nach der Aushagerungsphase, ggf. durch Wiesenumbruch, ggf. auch durch Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen.
- Obstbaumpflanzungen:
  - Innerhalb der, mit Planzeichen festgesetzten Fläche mit einer Größe von ca. 650 m² ist je angefangene 125 m² Ausgleichsfläche 1 Obstbaum fachgerecht zu pflanzen, zu entwickeln und zu pflegen, die Verwendung von alten bewährten Obstsorten wird empfohlen.
  - Fachmännische Durchführung der erforderlichen Erziehungs-, Aufbau- und Erhaltungsschnitte zur Entwicklung einer dauerhaften stabilen Krone.
  - Die Obstbäume sind bei Bedarf vor Verbiss zu schützen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Allgemeine Vorgaben:
  - Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen, mit Ausnahme einer bedarfsgerechten organische Düngung der Baumscheiben der zu pflanzenden Obstbäume.
  - Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.
  - Kennzeichnung der Ausgleichsfläche im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Eichenpfosten in einem Abstand von höchstens 15 m.

D HINWEISE DURCH TEXT

Denkmäler

Bodendenkmäler, die im Planungsgebiet bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Berechnung der Abstandsflächentiefen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen ist Art. 6 der Bayerischen Bauordnung BayBO in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung anzuwenden.

Stellplätze

Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung bzw. die Bayerische Bauordnung BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Stellplatzsatzung der Gemeinde besteht.

Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den 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 ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswasserein leitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter https://www.lfu.bayern.de Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Nutzung von Regenwasser, z. B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Gefahren durch Wasser

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans liegt das Planungsgebiet in Teilen innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Tiroler Ache. Bei Katastrophenereignissen (Extremhochwasser) ist mit Hochwassergefahren zu rechnen und Überflutungsstellen der Kategorien "größer 0 - 0,5 m" sowie „0,5 m – 1,0 m" sind zu erwarten.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum zudem verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Gebäude sind daher grundsätzlich mindestens bis 25 cm über Gelände 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.

Grundsätzlich gilt die Regelung des § 78 c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist demnach verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Immissionen

Die im Dorfgebiet üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe sind ausdrücklich zu dulden. Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Planungsgebiet mit temporären Beeinträchtigungen, insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit. Auch das Läuten von Kirchenglocken ist zu dulden.

Leitungen / Kommunikationslinien

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen und durch sonstige Bauarbeiten der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

Schutz Baumbestand

Bestehende Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe zzgl. 1,50 m dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden bzw. sind entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen gemäß geltendem Stand der Technik zu veranlassen.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen und zu töten, sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatschG entgegenstehen.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind, z. B.

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.
- Gebäude sind vor der Ausführung von Abbrucharbeiten von einer hierfür qualifizierten Person auf eine Besiedelung von geschützten Arten zu kontrollieren und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies gilt auch für Teilabbrüche und Rückbauten. Ggf. erforderliche Maßnahmen und Ersatzquartiere (Zahl und Ausführung) sind nach Vorliegen des Begehungsprotokolls festzulegen. Die zeit- und fachgerechte Ausführung ist von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein mitzuteilen und entsprechend zu dokumentieren.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen:

- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vogel und Fledermäuse sind lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (warmweiße Leuchtkörper, LED) zulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen) und dürfen im Betrieb Temperaturen von 60° C nicht überschreiten.
- Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Übergange zur angrenzenden freien Landschaft sind geringer auszuleuchten.
- Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen. Die zulässige Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen beträgt höchstens 4,5 m.
- Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.

Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (Ausgleichflächen)

Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt. Eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der erforderlichen Pflegemaßnahmen ist Bestandteil der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung.

Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Flächen im Privateigentum sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit durch Grundbucheintrag (dinglliche Sicherung zu Gunsten des Freistaats Bayern und / oder der Gemeinde) oder einer Reallast entsprechend zu sichern.

Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 20.05.2026 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projekt-Nr.: 3190-2026 SU V01). Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen aus der Nutzung der Wohnmobilstellplätze außerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen ist. Weiterhin wurde die einwirkende Immissionsbelastung aus der Biogasanlage innerhalb des Geltungsbereichs erfasst und beurteilt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Vom Betrieb der Wohnmobilstellplätze ausgehende Immissionsbelastung

Um zu prüfen, ob die Nutzung der Wohnmobilstellplätze hinsichtlich Schall verträglich mit der Nachbarschaft ist, wurden Schallausbreitungsrechnungen auf Basis der erhaltenen Betriebsbeschreibung nach den Vorgaben der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte ohne jegliche aktive Schallschutzmaßnahmen an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplans eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Am Tag und in der Nacht ist aufgrund der Abstände und Gebietseinstufung mit keinen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm zu rechnen.

Einwirkende Immissionsbelastung aus der Biogasanlage

Die Berechnungen wurden ebenfalls nach den Vorgaben der TA Lärm durchgeführt und haben gezeigt, dass auf den Wohnmobilstellplätzen mit Immissionsbelastungen von maximal 53 / 50 dB(A) tags / nachts zu rechnen ist. Der für ein MD zulässige Orientierungswert von 60 dB(A) tags wird flächendeckend eingehalten bzw. unterschritten.

Nachts wird der für ein MD zulässige Orientierungswert von 45 dB(A) auf den vier westlichen Wohnmobilstellplätzen um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Bei den Wohnmobilstellplätzen handelt es sich nicht um ständig genutzte, schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109. Weiterhin handelt es sich bei dem Wessnerhof um ein Gesamtkonzept mit einheitlichem Betreiber, sodass kein Nachbarschaftsverhältnis im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorliegt. Es wird empfohlen, die vier betroffenen Wohnmobilstellplätze nur für kurze Zeit zu vermieten.

DIN- und sonstige Vorschriften

Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Marquartstein zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Dezember 2024; Daten des Bayer. Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) www.ldbv.bayern.de; Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 "Pettendorf" (16. Änderung) beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht und im Internet veröffentlicht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden. Parallel wurden die Planungsunterlagen in das Internet eingestellt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.
6. Die Gemeinde Marquartstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Erweiterung des Bebauungsplans (16. Änderung) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
   Gemeinde Marquartstein, den .....
   - Siegel - .....
   Andreas Scheck
   Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
   Gemeinde Marquartstein, den .....
   - Siegel - .....
   Andreas Scheck
   Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu der Erweiterung des Bebauungsplans (16. Änderung) wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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.
   Der Bebauungsplan 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.
   Gemeinde Marquartstein, den .....
   - Siegel - .....
   Andreas Scheck
   Erster Bürgermeister

GEMEINDE MARQUARTSTEIN
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Erweiterung des Bebauungsplans (16. Ändrg.)
mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 10 "Pettendorf"
Flur Nr. 1744/1 T, Gemarkung Marquartstein

FASSUNG: Vorentwurf VORABZUG August 2026
Entwurf .....
Planfassung f. Bekanntm. .....

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung
BEGS Architekten Ingenieure
München | Rosenheim | Traunstein
Kufsteiner Straße 87
1. OG - Ost
83026 Rosenheim
Tel.: +49 (0) 8031 30425 -0
rosenheim@begs-gmbh.de
Format 1.135 / 585
Bearb.: RU/Kai
Projekt-Nr. 24842