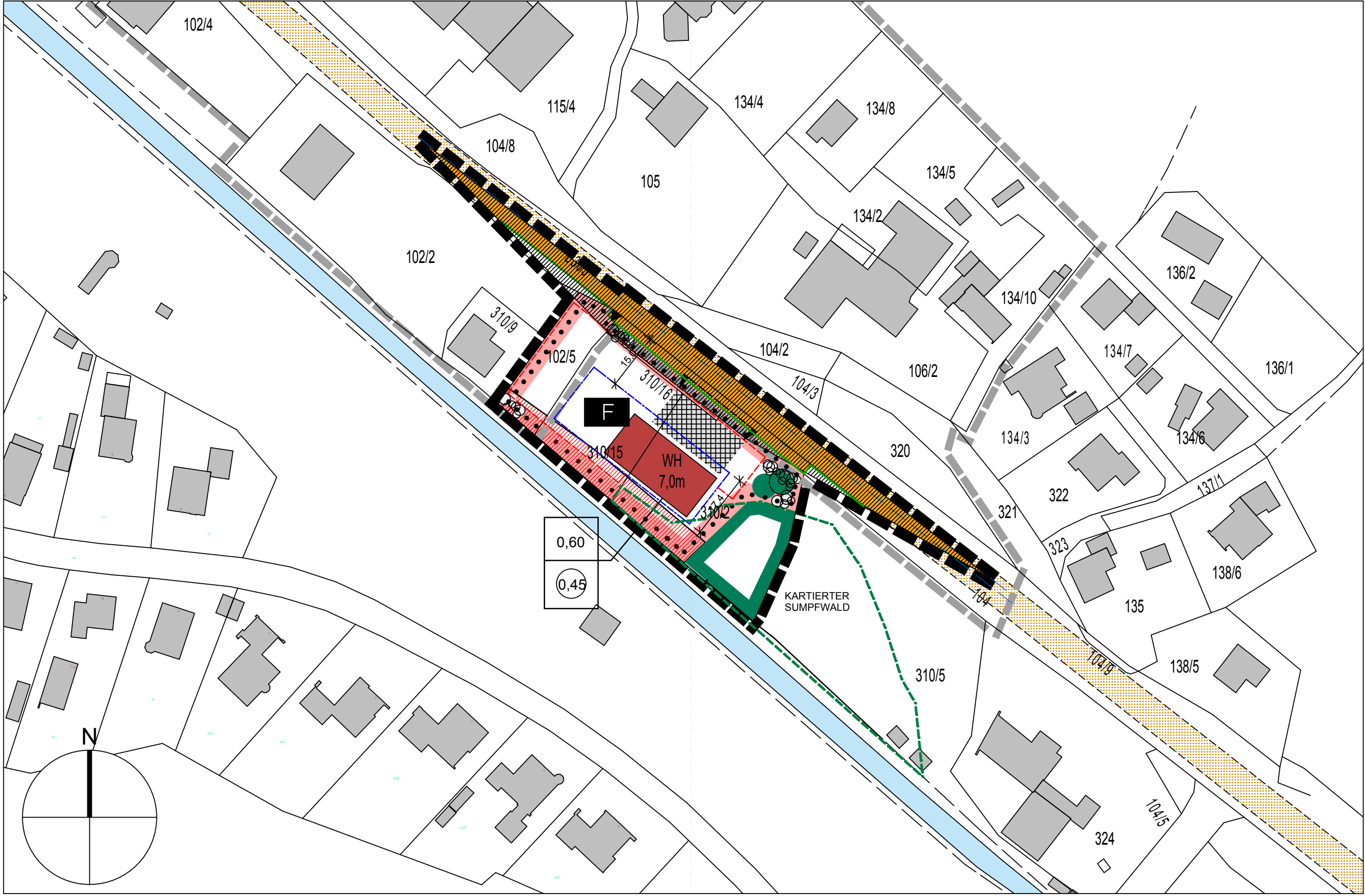
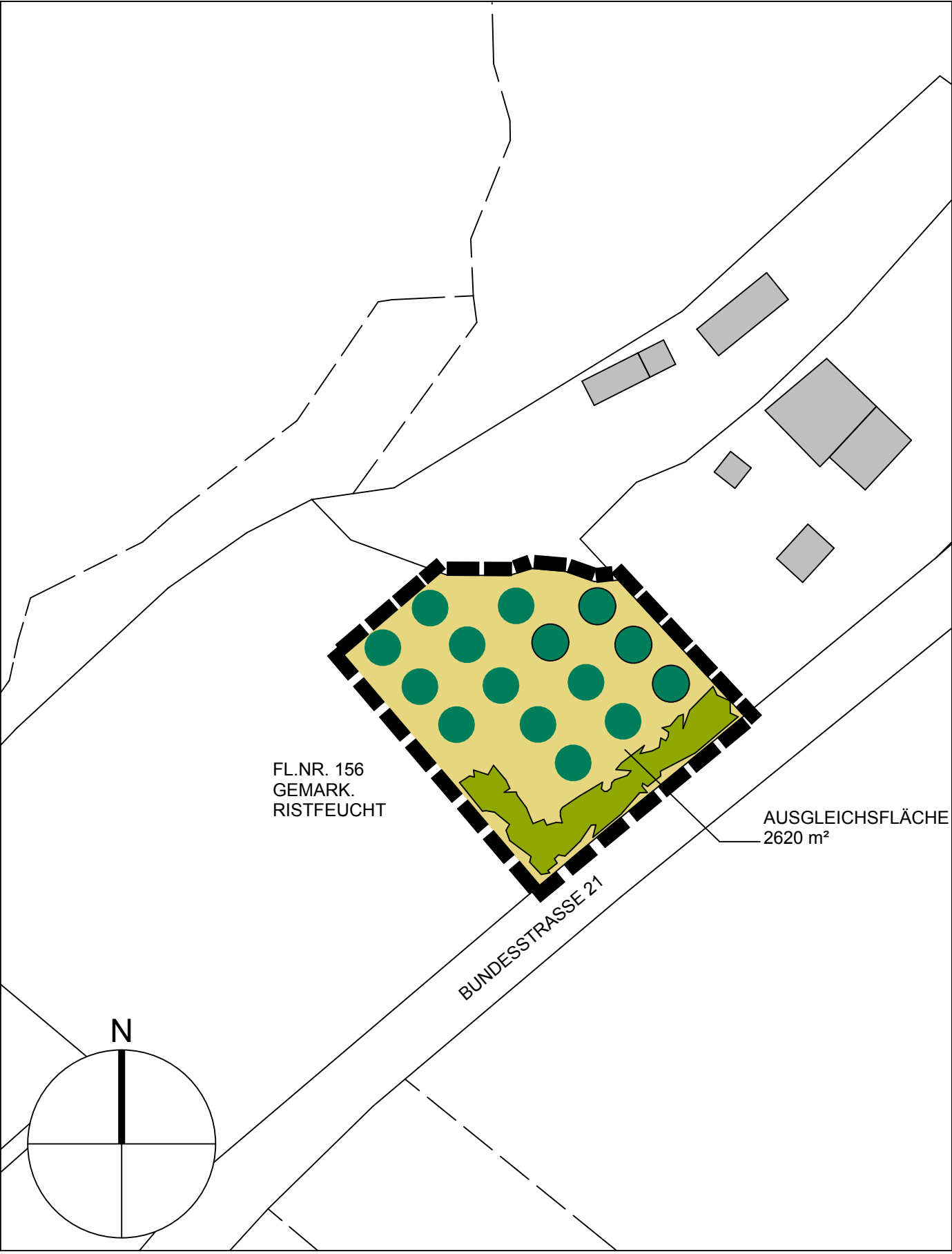




Planzeichnung M. 1/1000 für den Geltungsbereich A



Planzeichnung M. 1/1000 für den Geltungsbereich B

Zeichenerklärung für Festsetzungen im Geltungsbereich B

- Obstbaum Hochstamm, Stammumfang 8-10, Fege- und Verdunstungsschutzmatten Abstand 10x10m
- Äpfel: Brettacher, Boskop, Fromms Goldrenette, Jakob Level, James Grieve, Wiltshire
- Birnen: Conference, Gellerts Butterbirne, Kaiser Alexander
- Zwetschgen: Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge
- Hecke Weißdom, Feldrose, Heckenrose, Schlehe
- Sträucher mind. 2xv. 4-6 Tr. 60-100 aus autochthoner Herkunft
- Pflanzabstand 1,5m x 1,5m zwei bis drei Reihen versetzt
- Magerwiese 2malige jährliche Mahd (Ende Juni und nach Ende August) bis 2019 dann jährliche Mahd nach Ende August; Schnittgut entfernen; es ist auf jegliche Düngung (außer Festmist) zu verzichten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ausgleichsfläche

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat von Schnelzreuth hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Fassung vom in der Zeit vom bis sowie in der Fassung vom in der Zeit vom bis in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Fassung vom in der Zeit vom bis sowie in der Fassung vom in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Die Gemeinde Schnelzreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Schnelzreuth, den
- (Simon, 1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss wurde am gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Schnelzreuth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Schnelzreuth, den

..... (Simon, 1. Bürgermeister)

Präambel

Die Gemeinde Schnelzreuth erlässt aufgrund §2 Abs. 1, §§ 8,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als Satzung.

Bauplanungs-/Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet festgesetzt: Fläche für den Gemeinbedarf mit Nutzungszweck "Feuerwehr"
- Die im Planteil festgesetzte seitliche Wandhöhe ist an der Wandaußenseite der Traufe von Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut zu messen.
- Als Dachform sind nur geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig. Die Traufseite des Hauptbaukörpers muss bei Satteldächern mindestens um ein Viertel länger sein als die Giebelseite, der First muss parallel zur Längsrichtung des Baukörpers angeordnet werden.
- Die Dachneigung wird für geneigte Dächer mit 10° bis 24° festgesetzt. Dachgauben sind nicht zulässig.
- Bei Dachdeckungen sind dauerhaft reflektierende und spiegelnde Deckungsmaterialien nicht zulässig. Als Farben für Dachdeckungen sind ausschließlich Grau-, Braun- und Rottöne zulässig.
- Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze dürfen nicht durch Asphalt, Beton etc. vollständig versiegelt werden. Sie sind zumindest teilweise wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Betonsteinpflaster mit Rasenfuge). Das gilt nicht für Zufahrtbereiche und Übungsflächen der Feuerwehr.
- Innerhalb der Sichtfelder sind sichtbehindernde Gegenstände in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,8 m unzulässig. Einzelne Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m Höhe sind zugelassen, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen. Weiters dürfen dort keine dieses Maß überschreitende, genehmigungs- und anzeigefreie Bauten errichtet sowie Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden.
- Die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Übungsbereiche, sind zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten.
- Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6, Absatz 5, Satz 1 der Bayerischen Bauordnung ist anzuwenden.

Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich

- Der erforderliche Ausgleich von 2620 qm erfolgt nicht im Geltungsbereich des Eingriffs, sondern an anderer Stelle im Gemeindegebiet. Er ist auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 156, Gemarkung Ristfeucht zu erbringen. Diese Fläche ist im Bebauungsplan mit Geltungsbereich "B" bezeichnet.
- Entwicklungsziel auf den Ausgleichsflächen: Streuobstwiese mit Obstbaum- und Heckenpflanzungen
- Maßnahmen zum Ausgleich:
 - Entwicklung der landwirtschaftlich genutzten Wiese in eine Streuobstwiese
 - Pflanzung von 15 Obstbäumen
 - HeckenpflanzungDie detaillierte Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Hinweise

- Das Feuerwehrgebäude ist mit einem Ölabscheider auszustatten.
- Die Entwässerung von Dach- und Hofflächen hat über geeignete Entwässerungseinrichtungen zu erfolgen. Ein Ableiten von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
- Die südwestliche Baugrenze darf durch Dachüberstände und untergeordnete Bauteile nicht, auch nicht geringfügig, überschritten werden.
- Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist die Herstellung einer Übungsfläche zulässig.
- Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, wenn möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Hierzu wird die DIN19731 zur Anwendung empfohlen. Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen und zum Schutz vor Erosion umgehend zu begrünen.
- Die für die Ermittlung der GRZ und der GFZ maßgebende Grundstücksfläche umfasst die Flurnummern 102/5, 310/15, 310/16 und 310/2, jeweils bis zur Straßenbegrenzungslinie - sofern diese berührt wird. Nicht angerechnet wird die Fläche, welche als "Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts" festgesetzt ist.
- Im Geltungsbereich verlaufen Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen. Dies ist vor Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Entsprechende Spartenpläne sind hierfür bei den zuständigen Versorgungsträgern einzuholen.

Zeichenerklärung für Festsetzungen im Geltungsbereich A

- 0,60 Grundflächenzahl
- 0,45 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- WH 7,0m Seitliche Wandhöhe als Höchstmaß in Metern
- Baugrenze
- Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- Einfahrt
- Sichtfeldbereich
- Masszahl in Metern
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Fläche für Feuerwehr
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Neupflanzung Bäume, I.WK
- Pflanzgröße Hochstamm, 3xv, 18 - 20 cm
- Artenliste: Acer pseudoplatanus, Tilia cordata
- Standort nach Freifächengestaltungsplanung variabel
- Ergänzung des Sumpfwaldes mit Alnus glutinosa, Prunus padus, Fraxinus excelsior, Pflanzgröße Heister, 2xv, 200-250, insgesamt 15 Stück
- Strauchpflanzung
- Heimische Sträucher aus autochthoner Herkunft
- 2xv, oB 80 - 100, Pflanzabstand 1m x 1,5m, insgesamt ca. 80 Stück
- Artenliste: Cornus sanguineum, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Sambucus nigra, Rhamnus frangula, Viburnum lantana, Rosa canina
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Weißbach-Mitte-Feuerwehr"

Zeichenerklärung für die Hinweise

- Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- vorhandenes Haupt-/Nebengebäude
- vorgeschlagener Baukörper
- Biotopkartierung "Sumpfwald"
- 5m-Streifen ab Böschungsoberkante
- Bundesstraße B305
- Gewässer (Weißbach)
- vorgeschlagener Bereich für Feuerwehrrübungsplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Weißbach-Mitte-Erweiterung"

Bebauungsplan Nr.17
Weißbach-Mitte-Feuerwehr

Gemeinde Schnelzreuth
Landkreis BGL

Blattinhalt
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Planzeichnung mit Zeichenerklärung
Textliche Festsetzungen
Verfahrensvermerke

Maßstab 1/1000

Fertigung

michael duffer.architekt
samerweg 15
83458 schnelzreuth
tel. 08665.2187132
info@architekt-duffer.de