

Gemeinde Schneizlreuth

Landkreis Berchtesgadener Land

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Teilbaugebiet Fronau

für das Grundstück FL.Nr. 310 und Teilflächen der Grundstücke
FL.Nrn. 312/12 u. 312/16 der Gemarkung Ristfeucht

Entwurf

01.09.2017, 30.04.2018,

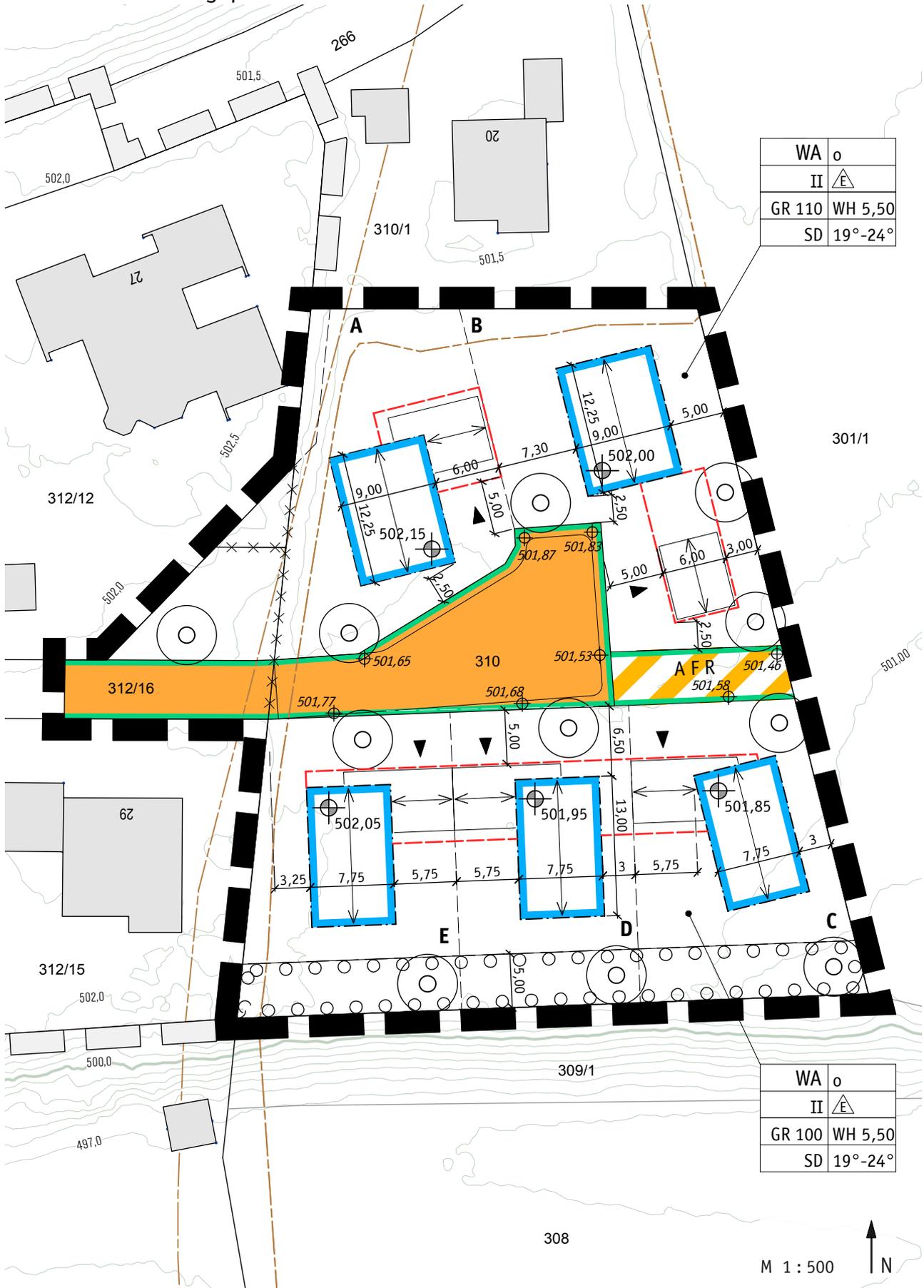
29.06.2018



Die Gemeinde Schneizlreuth erlässt aufgrund §§ 2, 8, 9, 10 u. 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Lageplan



B Festsetzungen

0 Der bisherige Bebauungsplan wird innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung durch diese ersetzt.

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.2 Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 100 höchstzulässige Grundfläche der Hauptgebäude in Quadratmetern (z.B. 100 qm)

3.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Vordächern und Wintergärten um 20 % überschritten werden. Dabei ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis max. 1,50 m zulässig, sofern diese Bauteile einen Abstand von mind. 2,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zusammen mit den Anlagen nach 3.2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.

3.4 WH 5,50 höchstzulässige seitliche Wandhöhe in Metern (z.B. 5,50 Meter), gemessen von der Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.5  501,85 festgesetzte Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens in Metern über Normalnull (z.B. 501,85 m ü.NN.)

3.6 II Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (z.B. 2 Vollgeschoße)

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

4.2 o offene Bauweise

4.3  nur Einzelhäuser zulässig

4.4 Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Als Grundrissform der Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite mind. 1/6 länger ist, als die Schmalseite. Vor-, Rücksprünge oder Anbauten sind zulässig.

5.2 SD Es sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer zulässig.

5.3  vorgeschriebene Firstrichtung über die Längsseite des Gebäudes

5.4 19° - 24° Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen (z.B. 19-24 Grad)

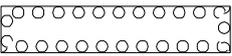
5.5 Allseitig sind Dachüberstände von mind. 0,75 m bei Hauptgebäuden und mind. 0,5 m bei Garagen auszubilden.

- 5.6 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude und Garagen ist nur mit nicht glänzenden oder nicht spiegelnden Baustoffen in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig.
- 5.7 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.8 Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur ohne Sockel zulässig und dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

6 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

- 6.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-, Rad- u. Anliegerweg
- 6.4  Garagen sind nur innerhalb dieser Umgrenzung sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig, offene Stellplätze auch außerhalb.
- 6.5 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.
- 6.6  Ein- und Ausfahrt
- 6.7 Nebenanlagen n. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 12 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch auf der Fläche für die Ortsrandeingrünung (s. 7.5) und nicht im Bereich von Telekommunikationsleitungen (s. Hinweis 23).
- 6.8 Die Oberkante des Garagen-Fußbodens muss mind. 12 cm über der höchsten Stelle der Straßenoberkante im Zufahrtsbereich liegen.
- 6.9 Garagen und Nebengebäude dürfen eine traufseitige Wandhöhe von max. 3,00 m haben.

7 Grünordnung

- 7.1 Zufahrten, Stellplätze, Terrassen etc. dürfen nicht vollständig versiegelt werden, sie sind als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.
- 7.2 Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes sind mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze zu begrünen sowie mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß den Artenlisten 7.6 u. 7.7 zu bepflanzen und in dieser Weise zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind zu ersetzen.
- 7.3 Je 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Davon ist mind. ein Laubbaum auf dem privaten Grundstück im Übergang zum öffentlichen Straßenraum zu pflanzen.
- 7.4  Standortvorschlag für zu pflanzende Laub- oder Obstbäume. Die Lage kann gegenüber der Planzeichnung geringfügig abweichen.
- 7.5  Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen z. Ortsrandeingrünung.
Die mind. 5 m breite Fläche zur Ortsrandeingrünung ist mit Einzelbäumen oder Obstbäumen gemäß Planzeichnung und Artenliste 7.6 sowie auf mind. 50 % ihrer Fläche mit Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern gemäß Artenliste 7.7 zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Bereiche sind als extensive Wiesenflächen, ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz, zu gestalten und zu nutzen.

Nebenanlagen n. § 14 BauNVO sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

- 7.6 Artenliste für Einzelbaumpflanzungen (Mindestqualität: Laubbäume Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang großkronige Bäume 18 – 20 cm, kleinkronige Bäume 14 – 16 cm; Obstbäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm):

Acer campestre	Feldahorn,	Acer platanoides	Spitzahorn,
Carpinus betulus	Hainbuche,	Prunus avium	Vogelkirsche,
Quercus robur	Stiel-Eiche,	Sorbus aucuparia	Eberesche,
Tilia cordata	Winterlinde		

Obstbäume in Sorten gemäß der Vorschlagsliste des Kreisfachberaters für Gartenbau u. Landschaftspflege.

- 7.7 Artenliste für Strauch- und Gehölzpflanzungen (Mindestqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm):

Berberis vulgaris	Berberitze,	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss,	Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster,	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe,	Rosa in Sorten	Rosen
Salix in Arten	Weiden,	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball,	Viburnum opulus	Wasserschneeball

- 7.8 Es sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze wie Thujen, Fichten oder Tannen sowie Sorten mit Säulen-, Pyramiden- oder Hängeformen sind nicht zulässig.

8 Gelände

- 8.1 Die unbebauten Flächen sind so aufzufüllen, dass die Geländeoberfläche am Gebäude nicht tiefer als 25 cm unter dem Erdgeschoß-Fertigfußboden zu liegen kommt. Die Auffüllung ist zu den Verkehrsflächen und zu dem an den Grenzen des Geltungsbereiches bestehenden Gelände hin gleichmäßig anzugleichen. Stützmauern sind nicht zulässig.

9 Bemaßung

- 9.1  festgesetztes Maß in Metern (z.B. 6,0 m)

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 3  aufzulösende Grundstücksgrenze
- 4 310/1 Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 310/1)
- 5  bestehendes Gebäude
- 6 29 Hausnummer (z.B. 29)
- 7  vorgeschlagene Baukörperstellung
- 8 **A** Bezeichnung der Bauparzellen, z.B. A

- 9  Vorgeschlagene Aufteilung der Straßenverkehrsfläche
- 10  501,65 Höhe der geplanten Straßenverkehrsfläche in Metern über Normalnull (z.B. 501,65 m ü.NN.)
- 11 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 12 Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der Bauarbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Um Qualitätsverlusten vorzubeugen sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.
- 13 Die Baugrundverhältnisse sind der Gemeinde nicht bekannt. Dem jeweiligen Bauherrn wird daher empfohlen, den Baugrund rechtzeitig eigenverantwortlich untersuchen zu lassen.
- 14 Die Grundwasserverhältnisse sind der Gemeinde nicht bekannt, sie sind vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich zu ermitteln. Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtenwasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, sind vorher die notwendigen Gestattungen einzuholen.
- 15 Zum Schutz der Gebäude vor möglichem wild abfließendem Oberflächenwasser sind eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dazu sind insbesondere die Lichtschächte vor Kellerfenstern so einzubauen, dass ihre Oberkante mind. 15 cm über dem angrenzenden Straßenniveau liegt.
- 16 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 17 Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien von weniger als 50 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- 18 Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig !
Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
- 19 Tiefbohrungen von mehr als 50 m Tiefe sind aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet verboten!

20 Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt, im Altlastenkataster ist das Plangebiet nicht registriert. Sollten beim Aus-
hub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf
eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das
Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

21 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde unterliegen gem. Art. 8 des Denkmalschutz-
gesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere
Denkmalschutzbehörde.

22 Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissio-
nen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das
übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaft-
liche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit
vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforder-
lich macht.

23  Bestehende Telekommunikationslinien (Glasfaser- u. Kupferlei-
tungen) der Deutschen Telekom, die z.T. verlegt werden können.
Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit für Bau, Unterhalt und Er-
weiterung dürfen diese Leitungen nicht überbaut werden. Auch
die Errichtung von Nebenanlagen n. § 14 BauNVO ist im Bereich
dieser Leitungen nicht zulässig (s. 6.7).
Durch Baumpflanzungen dürfen Bau, Unterhaltung und Erwei-
terung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

24  Geltungsbereich des Bebauungsplanes

25  Höhenlinien des bestehenden Geländes, mit Angabe der Höhe
über Normalnull in Metern, z.B. 495,0 Meter ü.NN.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, LDBV Bayern 2018

Planer: Kirchanschöring, den

**Büro für
Bauleitplanung**

Josef Brüderl Moosstr. 19
Dipl.-Ing. Univ. 83417 Kirchanschöring
Architekt 08685.7787900
Stadtplaner bp@josefbruederl.de

Gemeinde: Schneizlreuth, den

.....
Wolfgang Simon, Erster Bürgermeister

D Verfahrensvermerke

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.10.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 05.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 01.09.2017 hat in der Zeit vom 14.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 01.09.2017 hat in der Zeit vom 14.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden.
- 4 Der Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2018 bis 25.06.2018 öffentlich ausgelegt.
- 5 Zu dem Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2018 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2018 bis 25.06.2018 beteiligt.
- 6 Die Gemeinde Schneizlreuth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.20__ die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schneizlreuth, den

..... (Siegel)
Wolfgang Simon, Erster Bürgermeister

- 7 Ausgefertigt

Schneizlreuth, den

..... (Siegel)
Wolfgang Simon, Erster Bürgermeister

- 8 Der Satzungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde am __.__.20__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Schneizlreuth, den

..... (Siegel)
Wolfgang Simon, Erster Bürgermeister