

Gemeinde Schneizlreuth

Landkreis Berchtesgadener Land

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Teilbaugebiet Fronau

für das Grundstück FL.Nr. 310 und Teilflächen der Grundstücke
FL.Nrn. 312/12, 312/15 u. 312/16 der Gemarkung Ristfeucht

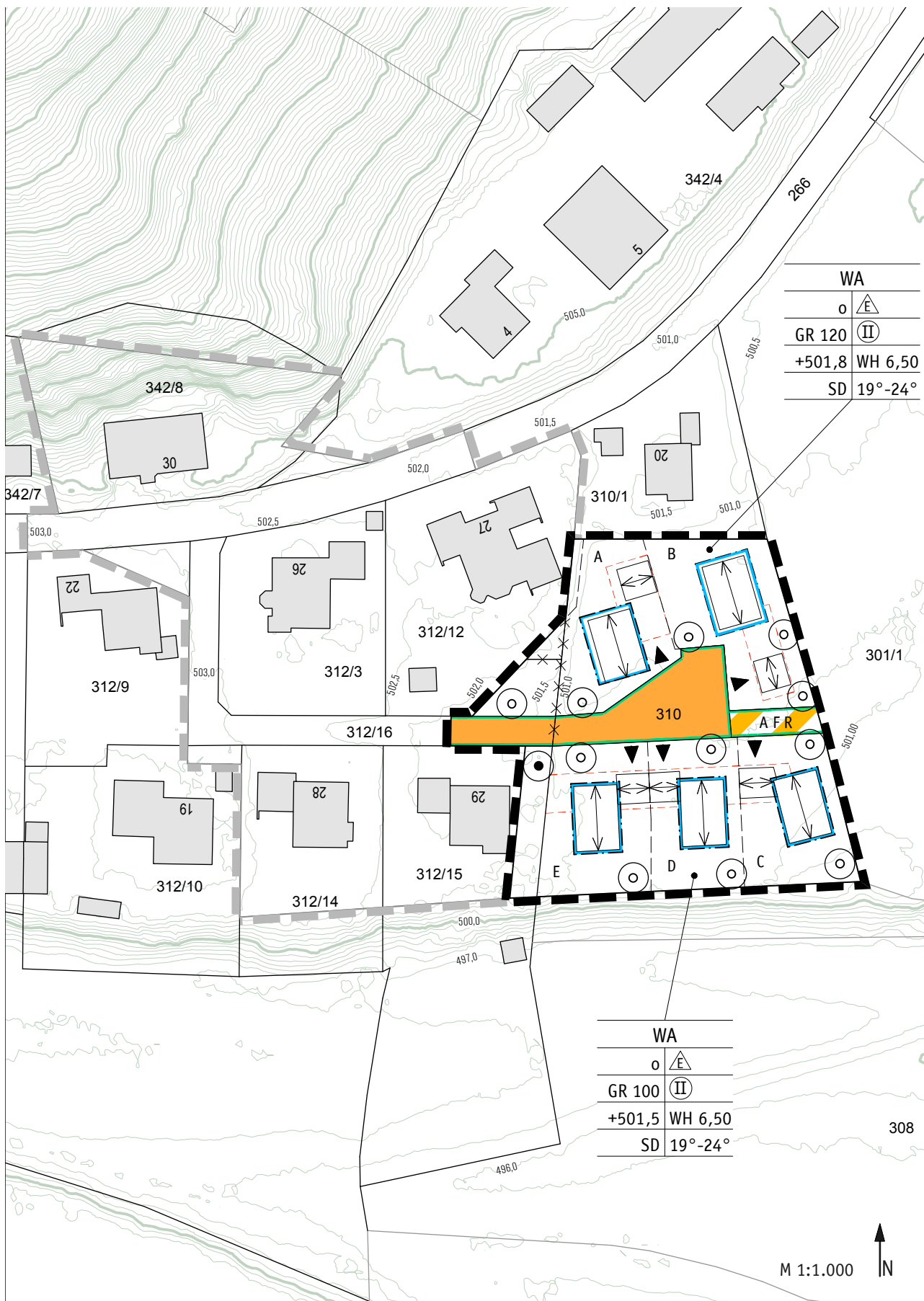
Vorentwurf
01.09.2017



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

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 d. Hauptgebäude in Quadratmetern (z.B. 100 qm)

3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO bis zu 100 % überschritten werden.

3.3 Die höchstzulässige 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.

3.4 WH 6,50 höchstzulässige seitliche Wandhöhe in Metern (z.B. 6,50 Meter), gemessen von der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.5 +501,5 festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens in Metern über Normalnull (z.B. 501,5 m ü.NN.)

3.5  Es sind zwingend 2 Vollgeschoße zu errichten.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

4.2 o offene Bauweise

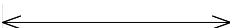
4.3  nur Einzelhäuser zulässig

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.

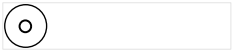
5.7 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- 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.

7 Grünordnung

- 7.1 Zufahrten und Stellplätze dürfen nicht vollständig versiegelt werden, sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, o.ä.)
- 7.2  Standortvorschlag für zu pflanzende Laub- oder Obstbäume. Die Lage kann gegenüber der Planzeichnung geringfügig abweichen.
- 7.3  bestehender Baum, zu erhalten
- 7.4 Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes sind mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser Weise zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind zu ersetzen.
- 7.5 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.
- 7.6 Es sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze wie Thujen, Fichten oder Tannen sowie Sorten mit Säulen-, Pyramiden- oder Hängeformen sind nicht zulässig. Bei Obstbäumen sind standortgerechte regionaltypische Sorten zu verwenden. Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12-14.

8 Gelände

- 8.1 Das natürliche Gelände ist so aufzufüllen, dass die Geländeoberfläche nicht tiefer als 30 cm unter dem Erdgeschoßfußboden liegt. Die Auffüllung ist zu den Verkehrsflächen und zu dem an den Geltungsbereich angrenzende natürliche Gelände hin anzugleichen.

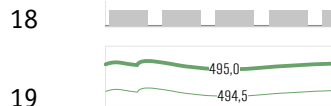
9 Bemaßung

- 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 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 10 Die Baugrundverhältnisse sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird daher empfohlen, den Baugrund rechtzeitig eigenverantwortlich untersuchen zu lassen.
- 11 Die Grundwasserverhältnisse sind der Gemeinde nicht bekannt. Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtenwasser sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen.
- 12 Vor wild abfließendem Oberflächenwasser sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen.
- 13 Das Niederschlagswasser soll grundsätzlich auf den privaten Flächen versickert werden, eine Ableitung des Wassers auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
- 14 Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet erlaubnispflichtig !
- Hierzu ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung mit den notwendigen Unterlagen beim Landratsamt zu stellen. Dabei sind die Anforderungen des DWA-Merkblattes M 153 sowie der DWA-Arbeitsblätter A 138 und A 117 einzuhalten.
- 15 Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten beim Aushub 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).
- 16 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde unterliegen gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde.

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



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, LDBV Bayern 2017

Planfertiger: 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 Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am __.__.20__ gefasst und am __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.20__ hat in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__ stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.20__ hat in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__ stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- 4 Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am __.__.20__ gebilligten Entwurfs der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.20__ hat in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__ stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- 5 Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.20__ hat in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__ stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- 6 Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.20__ wurde vom Gemeinderat am __.__.20__ gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Schneizlreuth, den

.....
Wolfgang Simon, Erster Bürgermeister

- 7 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am __.__.20__; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.20__ in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schneizlreuth, den

.....
Wolfgang Simon, Erster Bürgermeister