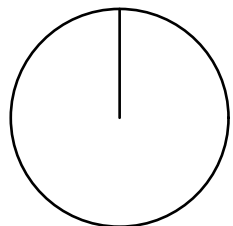




Zeichenerklärung für Festsetzungen im Geltungsbereich	
WA	Allgemeines Wohngebiet
GR140m²	max. zulässige Grundfläche für Hauptgebäude (ohne Garage) in m²
GF280m²	max. zulässige Geschossfläche in m²
II	max. 2 Vollgeschosse zulässig
	Baugrenze
	Fläche für Garagen und/oder Nebenanlagen
SD	Satteldach
	Firstrichtung, zwingend
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Fläche für die Abwasserbeseitigung (Kleinkläranlage)
	öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
	Einfahrt
	Obstbaum Hochstamm, Stammumfang 14-16
	Fläche für naturschutzfachlichen Ausgleich gem. Eingriffsregelung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Zeichenerklärung für die Hinweise	
	Grundstücksgrenze
124011	Flurnummer
	vorhandenes Haupt-/Nebengebäude
	Vorgeschlagener Baukörper
	Höhenniveau des natürl. Geländes in Meter
	Geländesprung/Böschungskante
	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6



Präambel

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

Textliche Festsetzungen

- Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet festgesetzt:
- Allgemeines Wohngebiet WA nach §4 BauNVO -
Gemäß BauNVO §1 Abs. 6 wird festgesetzt, dass die für den genannten Gebietstyp ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe für Nebengebäude und Garagen beträgt 3,0 Meter.
Für Hauptgebäude gelten im Übrigen die Höhenfestsetzungen des best. Bebauungsplanes.
- Die seitliche Wandhöhe für Nebengebäude u. Garagen ist an der Wandaußenseite der Traufe von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut zu messen. Bei geneigtem Gelände ist das Maß an der Talseite zu nehmen.
- 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 wie folgt festgesetzt:
- für Hauptgebäude: 18° bis 24°
- für Nebengebäude und Garagen: 8° bis 24°
Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Bei Dachdeckungen sind dauerhaft reflektierende und spiegelnde Deckungsmaterialien nicht zulässig. Als Farben für Dachdeckungen sind ausschließlich Grau-, Braun- und Rottöne zulässig.
- Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Deckschicht (z.B. Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) auszuführen.
- Die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten, sind zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten.
- Zum naturschutzfachlichen Ausgleich des Eingriffs werden 3 Obstbäume, vorzugsweise Apfelbäume, als Hochstamm, Stammumfang 14-16cm, gepflanzt. Die darunterliegenden Flächen werden extensiv als Wiesenfläche ohne Düngung mit 2-maliger Mahd genutzt. Je Baum wird eine Fläche von ca. 55 qm angerechnet. Gesamtfläche somit 165qm.
- Die Abstandflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung gemäß BayBO Art.6 Abs.5 Satz 1 sind anzuwenden.

Hinweise

- 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.
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 < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.
Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde 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.
- Die Versickerung von Niederschlagswässern von Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist aus Gründen des Grundwasserschutzes ohne Behandlung des Niederschlagswassers nicht zulässig.
- Häusliche Abwässer sind in eine Kleinkläranlage einzuleiten. Kleinkläranlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und von einem Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) begutachtet und abgenommen werden. Die Kleinkläranlage und die Einleitung des gereinigten Schmutzwassers in ein Oberflächengewässer oder ins Grundwasser müssen von der Kreisverwaltungsbehörde wasserrechtlich behandelt werden.
- Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.
- Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten 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 vermisch oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.
- Soweit durch die textlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht berührt, gelten im Übrigen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 "Reiterbauer und Forst".

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat von Schneizreuth hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Der Bebauungsplanänderungsentwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gem §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Die Gemeinde Schneizreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schneizreuth, 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 Schneizreuth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Schneizreuth, den
..... (Simon, 1. Bürgermeister)

Bebauungsplan Nr.6
"Reiterbauer und Forst"
3. Änderung

Gemeinde Schneizreuth
Landkreis BGL

Blattinhalt
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Planzeichnung mit Zeichenerklärung
Textliche Festsetzungen
Verfahrensvermerke

Maßstab 1/1000

Fertigung 27.06.2018

Geändert

michael dufter.architekt
samerweg 15
83458 schneizreuth
tel. 08665.2187132
info@architekt-dufter.de