



Zeichenerklärung für Festsetzungen im Geltungsbereich

- MD Dorfgebiet
- GE_e eingeschränktes Gewerbegebiet -Lagerplatz-
- GR 140 maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude (ohne Garage) in m²
- WH 7,0m Seitliche Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, für Hauptgebäude
- Baugrenze
- Fläche für Garagen und/oder Nebenanlagen
- SD Satteldach
- Firstrichtung, zwingend
- Straßenverkehrsfläche
- gemeindlicher Erschließungsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Fläche für Wald
- Obstbaum Hochstamm, Stammumfang 14-16
- Fläche für naturschutzfachlichen Ausgleich gem. Eingriffsregelung
- von baulichen Anlagen und Auffüllungen freizuhalten Fläche
- Sichtfeld
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Jochbergstraße"

Zeichenerklärung für die Hinweise

- Grundstücksgrenze
- 1 Bezeichnung des Baufensters für Neubebauung mit Nummer, z.B. 1
- 1240/11 Flurnummer
- vorhandenes Haupt-/Nebengebäude
- vorgeschlagener Baukörper
- D Baudenkmal
- Bundesstraße B305
- Gewässer

Präambel

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

Textliche Festsetzungen

1. Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet festgesetzt:
 - Dorfgebiet MD nach §5 BauNVO
 - eingeschränktes Gewerbegebiet GE_e nach §8 BauNVO
 Gemäß BauNVO §1 Abs. 6 wird festgesetzt, dass die für diese Gebietstypen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
2. Gemäß BauNVO §1 Abs. 5 wird festgesetzt, dass innerhalb des Dorfgebietes folgende sonst allgemein zulässige Arten von Nutzungen nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
3. Gemäß BauNVO §1 Abs. 5 wird festgesetzt, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes folgende im Gewerbegebiet sonst allgemein zulässige Arten von Nutzungen nicht zulässig sind:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes wird die Nutzung auf folgende Anlagen und Zeiten beschränkt:
 - Nicht dauerhaft ortsfeste Lageranlagen wie z.B. Container, Regalanlagen, demontierbare Leichtbauhallen (Bogenhallen), Unterstände
 Zulässig ist die Lagerung von zum Betrieb eines Bauunternehmens dienenden Betriebsmitteln, Baustoffen, Fahrzeugen usw. Geschlossene, dauerhaft errichtete Garagenanlagen sind nicht zulässig. Die Betriebszeiten sind auf Werktag und die Tagzeit (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) zu beschränken.
4. Im mit Nr. 1 bezeichneten Baufenster ist neben Wohnnutzung auch landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Ausnahmsweise kann hier bei landwirtschaftlicher Nutzung die zahlenmäßige Beschränkung des Höchstmaßes der Grundfläche überschritten werden.
5. Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe für Nebengebäude und Garagen beträgt 3,0 Meter. Sofern die Nebengebäude landwirtschaftlich oder gewerblich genutzt werden, beträgt die zulässige seitliche Wandhöhe 4,5m. Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe für Hauptgebäude ist im Planteil festgesetzt.
6. Die im Planteil festgesetzte seitliche Wandhöhe 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.
7. Die maximal zulässige Grundfläche für Nebengebäude und Garagen beträgt 60qm je Grundstück. Dies gilt nicht für landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Nebengebäude.
8. 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.
9. Die Dachneigung wird für geneigte Dächer wie folgt festgesetzt:
 - für Hauptgebäude: 16° bis 24°
 - für Nebengebäude und Garagen: 8° bis 24°
 Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
10. Bei Dachdeckungen sind dauerhaft reflektierende und spiegelnde Deckungsmaterialien nicht zulässig. Als Farben für Dachdeckungen sind ausschließlich Grau-, Braun- und Rottöne zulässig.
11. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Deckschicht (z.B. Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) auszuführen.
12. Die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten, sind zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten.
13. Zum naturschutzfachlichen Ausgleich des Eingriffs werden 4 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 220qm.
14. Die Anlage von Stellplatzflächen ist auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.
15. Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung gemäß BayBO Art.6 Abs.5 Satz 1 sind anzuwenden.
16. Im Bereich der Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zaune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Hinweise

1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breittflächige 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. Gewässereinführung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFFrV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Ein-leiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) 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.
2. Die Versickerung von Niederschlagswässern von Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist aus Gründen des Grundwasserschutzes ohne Behandlung des Niederschlagswassers nicht zulässig.
3. Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende 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 erzwingt.
4. Die Zahl der im Bauantrag nachzuweisenden Stellplätze ist nach den Richtzahlen der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu ermitteln.
5. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.
6. 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.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Schneizreuth hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. 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.
4. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.
5. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gem §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Gemeinde Schneizreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen. Gemeinde Schneizreuth, den (Simon, 1. Bürgermeister)
7. 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Gemeinde Schneizreuth, den (Simon, 1. Bürgermeister)

Bebauungsplan Nr.18
Jochbergstraße

Gemeinde Schneizreuth
Landkreis BGL

Blattinhalt
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Zeichenerklärung
Textliche Festsetzungen
Verfahrensvermerke

Maßstab 1/1000

Fertigung

Geändert

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

Planstand 16.01.2018