



### Zeichenerklärung für Festsetzungen im Geltungsbereich

- WA allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- WH 6,20m Seitliche Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, für Hauptgebäude
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Fläche für Garagen und/oder Nebenanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche des Maßes der baul. Nutzung
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- SD Satteldach, nur für 2-geschossige Hauptgebäude zwingend
- Straßenverkehrsfläche
- P Parkplatz
- private Verkehrsfläche (Wohn- bzw. Fußweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- private Grünfläche
- Einzelbaum als autochtoner Laubbaum  
z. B. Bergahorn, Winterlinde Pflanzgröße Hochstamm, 3xv, 18 - 20 cm  
Standort variabel
- Strauchpflanzung  
Heimische Sträucher aus autochthoner Herkunft  
Str. 2xv, oB, 80 - 100, Pflanzabstand 1m x 1,5m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

### Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 1 Bezeichnung der Neubauparzelle mit Nummer, z.B. 1
- 45 Flurnummer
- vorhandenes Haupt-/Nebengebäude
- vorgeschlagener Baukörper
- Pumpstation für Schmutzwasserentwässerung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- best. Entwässerungskanal f. Regenwasser

**Präambel**  
Die Gemeinde Schneizlreuth 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 diesen Bebauungsplan als Satzung.

- Textliche Festsetzungen**
- Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet festgesetzt:  
Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO  
Gemäß BauNVO §1 Abs. 6 wird festgesetzt, dass die für dieses Baugelände im folgenden genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen
  - Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe für Nebengebäude und Garagen beträgt 3,0 Meter. Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe für Hauptgebäude ist im Planteil festgesetzt.
  - Die im Planteil festgesetzte seitliche Wandhöhe ist an der Wandaußenseite der Baukörperlängsseite von der natürlichen (Urgelände) Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut zu messen. Bei geneigtem Gelände ist das Maß an der niveaumäßig tieferen Seite zu nehmen.
  - Die maximal zulässige Grundfläche für Nebengebäude und Garagen beträgt 60qm je Grundstück.
  - Als Dachform sind bei den Hauptgebäuden nur geneigte Dächer zulässig. Die Traufseite des Hauptbaukörpers muss bei Satteldächern mindestens um ein Drittel länger sein als die Giebelseite, der First muss mittig parallel zur Längsrichtung des Baukörpers angeordnet werden.
  - Die Dachneigung wird für geneigte Dächer wie folgt festgesetzt:  
- für Hauptgebäude: 16° bis 24°  
- für Nebengebäude und Garagen: 5° bis 24°  
Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
  - Quergiebel sind aus der Traufe zu entwickeln. Die Breite der Quergiebel darf maximal 1/3 der Traufhöhe des Hauptdaches betragen. Die Dachneigung für Quergiebel darf maximal 35° betragen.
  - Bei Dachdeckungen sind dauerhaft reflektierende und spiegelnnde Deckungsmaterialien nicht zulässig. Als Farben für Dachdeckungen sind ausschließlich Grau-, Braun- und Rottöne zulässig.
  - Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Deckschicht (z.B. Schotterrasen, Pflasterstein, 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.
  - Die Anlage von Stellplatzflächen ist auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze für KFZ auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagenvorplätze dürfen hierfür nicht angerechnet werden.
  - Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung gemäß BayBO Art.6 Abs.5 Satz 1 sind anzuwenden.
  - Geländeauffüllungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 30cm über das Urgeländeneiveau zulässig.
  - Im Bereich der Sichtfelder dürfen außer Zäunen keine Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune 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

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belüftete 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 Ein-leiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENOGW) 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.
- 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.
- Der bestehende Entwässerungskanal für Regenwasser darf durch bauliche Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Sollte durch bauliche Maßnahmen eine Verlegung notwendig werden, ist der Kanal nach Abschluss der Maßnahme wieder in seiner ursprünglichen Leistungsfähigkeit herzustellen.
- 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 vermischt 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

- Der Gemeinderat von Schneizlreuth 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 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 des Bebauungsplanes in Fassung vom ..... wurden die Träger öffentlicher Belange gem §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Die Gemeinde Schneizlreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.  
  
Gemeinde Schneizlreuth, 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 Schneizlreuth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
  
Gemeinde Schneizlreuth, den .....  
  
..... (Simon, 1. Bürgermeister)

Bebauungsplan Nr.19  
Seelauer-Süd

Gemeinde Schneizlreuth  
Landkreis BGL

Blattinhalt  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Planzeichnung mit Zeichenerklärung  
Textliche Festsetzungen  
Verfahrensvermerke

Maßstab 1/1000

Fertigung 03.02.2020

Geändert

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

ENTWURF