



**A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

- (MI) Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung
- (A) Nutzungsbereich (z.B. A)
- Abgrenzung verschiedener Nutzungsbereiche
- I ein Vollgeschoß zulässig
- II zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- [N] Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude
- [ ] Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: Wertstoffhof, Bauhof, sonstige gemeindliche Einrichtungen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ~ Bauverbotsgrenze 17,0 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 21
- Grünflächen öffentlich mit Pflanzgeboten  
- als Verkehrsgrünflächen  
- zur Randeingrünung (Wallbepflanzung)  
- Kinderspielplatz
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Baumbestand
- [LW] Lawinenschutzwand mit aufgesetzter Schutzwand
- [LA] Lärmschutzwand
- [LA] Lärmschutzwand bestehend mit aufgesetzter Schutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 3 Maßzahl in Metern (z.B. 3,00 m)
- Hauptfirstrichtung zwingend
- ↕ Hauptfirstrichtung wahlweise
- [1] Ausgleichsflächen im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (mit Numerierung - z.B. Nr. 1)

**B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE**

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 156 Flurstücksnummer (z.B. 156)
- 600 Höhengichtlinie (z.B. 600.00 m ü. NN.)
- LK 8342/28 Lawinenschtrich (z.B. Lawinenkataster 8342/28)

**C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**  
**Nutzungsbereich A:** Für Hauptgebäude max. 175 m<sup>2</sup> Grundfläche/max. 350 m<sup>2</sup> Geschossfläche; für Doppelhaushälften max. 90 m<sup>2</sup> Grundfläche/max. 180 m<sup>2</sup> Geschossfläche; für erdgeschossige Verbindungsbauten und Garagen max. 80 m<sup>2</sup> Grund- bzw. Geschossfläche, wobei die Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 nicht überschreiten darf.  
**Nutzungsbereich B:** Für Hauptgebäude max. 130 m<sup>2</sup> Grundfläche/max. 260 m<sup>2</sup> Geschossfläche; für Doppelhaushälften max. 90 m<sup>2</sup> Grundfläche/max. 180 m<sup>2</sup> Geschossfläche; für Garagen max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, wobei die Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 nicht überschreiten darf.  
**Nutzungsbereich C:** max. Grund- und Geschossfläche gemäß dem Bestand.  
**Gemeinbedarfsfläche:** Grundflächenzahl max. 0,45.  
**Anrechenbare Grundstücksflächen:** Bei Ermittlung der Grundflächenzahl können der anrechenbaren Grundstücksfläche auch sog. nicht überbaubare Grundstücksflächen (z.B. Bauverbotszonen, Wallbereiche) zugerechnet werden. In begründeten Ausnahmefällen können von der Gemeinde/dem Landratsamt Erhöhungen zugelassen werden.
- 3. Seitliche Wandhöhen:**  
**Nutzungsbereich A:** Hauptgebäude max. 7,00 m, mind. 5,00 m; erdgeschossige Verbindungsbauten und Garagen max. 4,00 m.  
**Nutzungsbereich B:** Hauptgebäude max. 6,50 m, mind. 5,00 m; Garagen max. 3,00 m.  
**Nutzungsbereich C:** gemäß Bestand.  
**Gemeinbedarfsfläche:** max. 6,00 m.  
 Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Einschnitt vom Außenkante Umfassungswand in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite, wobei die festgelegte Geländeoberkante am jeweiligen Gebäude max. 0,15 m über der fertigen Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegen darf. In begründeten Ausnahmefällen können von der Gemeinde/dem Landratsamt Erhöhungen zugelassen werden.
- 4. Dachgestaltung:** Satteldächer mit einer Neigung von 18°-28° mit kleinformatiem Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Je Einzelhaus ist wahlweise auf einer Hauptdachfläche ein Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge und einer Neigung von max. 30° zulässig; der Quergiebel ist aus der Traufe des Hauptdaches zu entwickeln und in seiner Oberkante deutlich vom Hauptdachfirst abzusetzen. Dachaufbauten (Gauben, Aufzugsüberfahrten, etc.) sowie Dacheinbauten (negative Gauben, Loggien etc.) sind unzulässig. Dachüberstände bei Hauptgebäuden mind. 1,00 m und bei Garagen mind. 0,60 m. In begründeten Ausnahmefällen können von der Gemeinde/dem Landratsamt Abweichungen zugelassen werden; hinsichtlich der gebotenen Dachwasserversickerung in den Untergrund sind jedoch Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei auf max. 50 m<sup>2</sup> Fläche zu beschränken.
- 5. Garagen:** Je Bauparzelle darf ein Garagengebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Zulässige Grundfläche siehe Ziff. 2, seitliche Wandhöhe siehe Ziff. 3. Bei Anbau an das Hauptgebäude ist das Garagengebäude giebelständig am Hauptgebäude zu errichten, Grabendachsituationen durch traufseitigen Anbau sind unzulässig; alternativ ist eine Abschleppung des Hauptdaches über das Garagengebäude zulässig. Satteldächer mit Neigungen von 18°-28°, Dachform und Eindeckungsmaterial in Farbe und Struktur dem Dach des Hauptgebäudes angepaßt. Garagengebäude an der Grundstücksgrenze sind zusammenzubauen, andernfalls gilt ein Grenzabstand von mind. 2,00 m. Der Stauraum zwischen Garageneinfahrt und Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,00 m betragen. Garagen dürfen nicht aufgestockt oder zu Wohnzwecken ausgebaut werden.
- 6. Einfriedungen:** Zulässig sind nur Holzzäune als waagrechte Bretter-/Stangenzäune oder als senkrechte Hanichelzäune in einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante. Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein; der Platz zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem zurückgesetzten Tor dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einfahrtbereich und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Einfriedungen im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mind. 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- 7. Gebäudeform/Fassadengestaltung:** Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mind. 4:5 vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muß dabei erkennbar überwiegen. Grundsätzlich sind nur klare, stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind entsprechend symmetrisch aufzugliedern. Die Fassaden sind als Putzstrukturen in einer flächigen, ortstypischen Art zu gestalten. In den Obergeschossen sind Holzverschalungen oder Holzblockbauweise aus heimischen Hölzern zulässig. Sockelhöhe an Gebäuden max. 0,30 m. In begründeten Ausnahmefällen können von der Gemeinde/dem Landratsamt Abweichungen zugelassen werden.
- 8. Grünordnung, Freiflächengestaltung:** Grundsätzlich sind zur Pflanzung nur standortheimische Gehölzarten zulässig, exotische und/oder blaudadellige Gehölze (z.B. Thujenhecken) sind unzulässig.  
**8.1 Private Grundstücksbereiche:** Pro 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbauart gemäß Artenliste in Ziff. 8.4 zu pflanzen; alternativ ist die Pflanzung von standortheimischen, hochstämmigen Oberblättern zulässig. Für Strauchpflanzungen ist die Artenliste in Ziff. 8.4 anzuwenden. **Garagenvorplätze sowie Zufahrts- und Zugangsbereiche** sind sickerfähig mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, Versiegelungen durch Asphalt o.ä. sind unzulässig; für Gewerbebetriebe können in begründeten Ausnahmefällen von der Gemeinde/dem Landratsamt Ausnahmen von dem Versiegelungsverbot zugelassen werden.

**D) TEXTLICHE HINWEISE**

- 1. Landwirtschaftliche Immissionen:** 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 erzwingt.
  - 2. Waldwirtschaft:** Die Bewirtschaftungsmöglichkeit des Waldes ist durch den öffentlichen Bewirtschaftungsplan nördlich des Lawinenschutzwalles gesichert.
  - 3. Straßenimmissionen (BauNVO):** Das Baugelände befindet sich im Immissions-Einwirkungsbereich der Bundesstraße 21; evtl. künftige Forderungen der Eigentümer für die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbausträger können gemäß Ziff. II 15 (2) der Verkehrsplanung-Erstattungsrichtlinien nicht geltend gemacht werden.
  - 4. Niederschlagswasser:** Aus dem Berhangbereich des Ristfeuchthorns kann sich Oberflächenwasser aus drei niederschlags-periodisch wasserführenden Bachläufen auf das Baubereichsplan-Areal ergießen. Es wird daher empfohlen, bei der Verwirklichung von Vorhaben geeignete bauliche Maßnahmen zum Wasserschutz (z.B. wasserdichte Keller, etc.) zu treffen.
- Dach- und Oberflächenwasser** ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Anreicherung des Grundwassers breitflächig zur Versickerung zu bringen bzw. punktförmig in den Untergrund einzuleiten; eine Ableitung in öffentliche Entsorgungsanlagen oder auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.
- 8.2 Öffentliche Verkehrsgrünflächen:** Gestaltung als extensive Wiesenflächen, ungeeignet mit 2-maliger Mahd/Jahr; planlich festgesetzte Pflanzgebiete gemäß nachfolgender Artenliste. Der verkehrsbegleitende Grünstreifen an der Gemeinbedarfsfläche darf für erforderliche Zufahrten unterbrochen und befestigt werden. Die Zentrumsinsel kann alternativ zur Grünfläche mit sickerwasserfähigen Belägen befestigt werden; im Bereich der Pflanzgebiete sind Baumscheiben mit mind. Ø 6 m von Befestigungen freizuhalten und als Wiesen- oder Humusflächen zu gestalten. **Artenliste für Baumpflanzungen:** Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumf. 18/20 cm  
 Acer pseudoplatanus/Bergahorn Acer platanoides/Spitzahorn  
 Tilia cordata i.S./Winterlinde Tilia platyphyllos/Sommerlinde  
**8.3 Der öffentliche Bewirtschaftungsweg an der Nordgrenze** ist in wassergebundener Kiesdecke anzulegen.
- 8.4 Lawinenschutzwand:** Der Lawinenschutzwand ist nordseitig bis zur aufgesetzten Schutzwand vollflächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  
**Pflanzgrößen, Pflanzumfang, jeweils Mindestanforderungen:**  
**Bäume:** Hochstämme 2x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm; Heister 2x verpflanzt, Höhe 200/250 cm; je 10,0 lfm. Wall 1 Baum;  
**Sträucher:** 2x verpflanzt, Höhe 100/150 cm, in Pflanzreihen mit 1,0 m Abstand, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, gruppenweise mind. 5 Stück je Art.  
**Sträucher:**  
 Corylus avellana/Haselnuß  
 Acer pseudoplatanus/Bergahorn  
 Cornus sanguinalis/Hornveil  
 Lonicera xylosteum/Heckenkirsche  
 Rosa i.A./Wildrosen i.A.  
 Salix caprea/Weide  
 Sambucus nigra/Schwarzer Holunder  
 Ligustrum vulgare/Liguster  
 Cornus mas/Kornelkirsche  
 Euonymus europaea/Pfeffenhütchen  
 Prunus spinosa/Schlehorn
- 8.5 Terminliche Fixierung:** Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode nach Bezugserfertigung bzw. nach Fertigstellung der Erschließungs- bzw. Immissionsschutzmaßnahmen durchzuführen.
- 9. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:** Gemäß der Bilanzierung in der Begründung Seite 10-11 sind die gemeindeeigenen Grundstücke Fl.Nr. 158/3 (=1.536 m<sup>2</sup>) und Fl.Nr. 158/4 + 193/3/Teilfläche (=1.287 m<sup>2</sup>) als Ausgleichsflächen bereitzustellen und gemäß den in der Begründung Seite 15 beschriebenen Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen zu gestalten und zu erhalten. Die Ausgleichsflächen sind spätestens in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Vegetationsperiode herzustellen; die Fertigstellung der Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Der gemäß Bilanzierung verbleibende Fehlbedarf von 377 m<sup>2</sup> ist aus einer künftig von der Gemeinde erstellten Ausgleichsflächenplanung/-herstellung abzudecken.
- 10. Schallschutz:**  
**Schallschutz an der Bundesstraße im Bereich Flst.-Nr. 156:** Die planlich festgesetzte Lärmschutzwand ist unterbrechungs- und lückenlos mit einem bewertetem Schalldämmmaß von mind. R<sub>w</sub> > 20 dB, max. 3,50 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße entfernt, Höhe mind. 3,00 m über Fahrbahnoberkante der Bundesstraße, zu errichten. Straßenseitig ist unmittelbar vor der Schutzwand eine Entwässerungsmulde zur Aufnahme und Ableitung des Oberflächenwassers herzustellen, Gestaltung und Dimension im Einvernehmen mit dem Straßenbaumt Traunstein.  
**Schallschutz an der Bundesstraße im Bereich Flst.-Nr. 155:** Auf die Krone des bestehenden Erdwalles ist eine unterbrechungs- und lückenlose Lärmschutzwand mit einem bewertetem Schalldämmmaß von mind. R<sub>w</sub> > 20 dB bis in eine Höhe von mind. 3,00 m über Fahrbahnoberkante Bundesstraße aufzusetzen.  
**Schallschutz im Südwesten:** Die planlich festgesetzte Lärmschutzwand an der Grenze zu Flst.-Nr. 133 und 146 ist mit einem bewertetem Schalldämmmaß von mind. R<sub>w</sub> > 20 dB in einer Höhe von mind. 3,00 m über fertigtem Geländeneau der östlich angrenzenden Neubaulflächen herzustellen; im Bereich des Durchgangs muß die Überlappung mind. 3,00 m betragen, die Wände sind im Überlappungsbereich hochabsorbierend auszuführen (Reflexionsverlust mind. 6 dB, Schallabsorptionsgrad > 0,75).  
**Passiver Schallschutz:** Aufenthalts- und Schlafräume sowie Kinderzimmer sind durch nachfolgende Maßnahmen zu schützen:  
 - Außenwand und Dachfläche mit einem bewertetem Schalldämmmaß von mind. R<sub>w</sub> > 50 dB; Anschlüsse an Giebel- und Traufseiten dauerelastisch gedichtet.  
 - Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (R<sub>w</sub> > 35 dB am Bau).  
 - Räume mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle erhalten einen Schalldämmpuffer (SSK 3, R<sub>w</sub> > 35 dB am Bau).  
 - Direkt nach außen führende Türen müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von R<sub>w</sub> > 35 dB aufweisen.  
 Abweichungen von den o.g. passiven Maßnahmen sind zulässig, wenn diese durch objektbezogene Berechnungen durch anerkannte Institute nachgewiesen werden.
- 12. Lawinenschutz:** Errichtung eines Lawinenschutzwalles mit aufgesetzter Schutzwand in einer Höhe von mind. 5,20 m über Oberkante Bewirtschaftungsweg nach den einschlägigen Vorschriften.
- 13. Wohneinheiten:** Je Hauptgebäude bzw. Doppelhaushälfte sind max. 2 WE zulässig.  
**14. Kfz.-Stellplätze:** Je Wohneinheit sind 2 Kfz.-Stell- oder Garagenplätze zu errichten.  
**15. Grundstücksflächen:** Einzelhäuser Doppelhaushälften  
 Nutzungsbereich A: mind. 450 m<sup>2</sup> mind. 800 m<sup>2</sup>  
 Nutzungsbereich B: mind. 600 m<sup>2</sup> mind. 400 m<sup>2</sup>
- 16. Firstrichtungen:** Für die planlich festgesetzten Firstrichtungen sind Abweichungen um bis zu 15° zulässig.  
**17. Grundstückstellungen/Abstandsflächen:** Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 10 SCHNEIZLREUTH-WEST GEMEINDE SCHNEIZLREUTH**

Die Gemeinde Schneizlreuth erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), diesen Bebauungsplan als Satzung.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am..... die Aufstellung des Bebauungsplans „Schneizlreuth-West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... im Amtsblatt Nr..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom..... wurde in der Zeit vom..... bis..... die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom..... wurde mit der Begründung in der Zeit vom..... bis..... gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung i. d. Fassung vom..... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch beteiligt. Die Gemeinde Schneizlreuth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom..... den Bebauungsplan „Schneizlreuth-West“ in der Fassung vom..... gemäß § 10 Abs.1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Schneizlreuth, den..... (1.Bürgermeister)  
 Gde. Schneizlreuth

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am..... im Amtsblatt Nr..... gemäß § 10 Abs.3 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan „Schneizlreuth-West“ ist damit in Kraft getreten.

Schneizlreuth, den..... (1.Bürgermeister)  
 Gde. Schneizlreuth

**PLANFERTIGER**  
 Dipl.-Ing. Anton Zeller  
 Regierungsbaumeister  
 Steinbachweg 34  
 83324 Ruhpolding  
 Tel.: 08663/9888-Fax: 300  
 Ruhpolding, den 15.04.2002  
 geändert: 23.05.2006/11.07.2006