

Präambel

Die Gemeinde Schnaitsee erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Text für die Änderung des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

- Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Eine Büro- oder Gewerbenutzung (nicht störend) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- Für das Änderungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Die Oberkante Fertigfußboden Untergeschoss Hauptgebäude und die Oberkante Fertigfußboden Garage, Carport ist im Planteil festgelegt (Bezugssystem DHHN2016). Von dieser Höhe darf nach oben und unten um bis zu 0,20 m abgewichen werden. Als Höhenreferenz dient OK Schachtdeckel Straße 042KS090 Decke = 590,92m üNN.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Planteil festgelegt.
- Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergarten) sind bis zu einer Länge von 5,00 m und einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Die Längsseite des Anbaus muss parallel zur Längsseite des Hauptgebäudes verlaufen.
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Es sind zwei Wohneinheiten zulässig.
- Die seitlichen Wandhöhen für Wohngebäude (Hauptgebäude), Garagengebäude und Carport sind im Planteil festgelegt.

Die Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe werden wie folgt festgelegt:

Wohnhaus (Hauptgebäude): Maß von OK Fertigfußboden Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand Hauptgebäude mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

Garagen, Carport: Maß von OK Fußboden am Garagator bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand Garagengebäude, Carport mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Bei Flachdächern wird bis OK Attika bzw. bis zum Hochpunkt gemessen.

Nebengebäude (siehe Nr. 2.9): Die seitliche Wandhöhe beträgt maximal 3,0 m, gemessen talseitig ab OK Bestandsglände.

- Je Wohneinheit ist eine Terrasse (auch überdacht) oder eine Pergola auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Einzelgröße von jeweils max. 12,0 m² zulässig. Diese Flächen werden nicht auf die Grundfläche Wohngebäude angerechnet.
- Für Außenstufen ist eine Überschreitung der planlich festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zulässig, auch wenn diese Anlage kein untergeordnetes Bauteil im Sinne der Bayerischen Bauordnung darstellt. Maximale Posesgröße 1,50 x 1,50 m. Diese Flächen werden nicht auf die Grundfläche Wohngebäude angerechnet.
- Auf dem Baugrundstück ist außerhalb der Baugrenze zusätzlich ein Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen) mit einer Grundfläche von max. 15 m² zulässig.

3. Baugestaltung

- Außenputz, Fassadenverkleidung**
Außenputze sind in einer flächigen ortsüblichen Art oder in Holz auszuführen.
- Dachüberstände**
Hauptgebäude:
Ortgang mind. 1,00 m
Traufe mind. 1,00 m
Garagen, Carports, Nebengebäude
Ortgang mind. 0,50 m
Traufe mind. 0,50 m
- Dachform**
Hauptgebäude
Gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First.
Bei Gebäudeanbauten wie z. B. Erker sind Pultdächer zulässig.
Garagen, Carport, Nebengebäude
Gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First.
Begrünte Flachdächer sind zulässig. Eine Nutzung der Flachdächer als Dachterrasse ist zulässig. Die Brandschutzvorschriften sind einzuhalten.
- Dachneigung**
Hauptgebäude, Garagen, Carport, Nebengebäude 20° - 24°.
Die Dachneigungen der einzelnen Gebäude dürfen unterschiedlich sein.
Satteldächer sind beidseitig mit gleicher Dachneigung und gleichem Dachüberstand auszuführen.
- Dachdeckung**
Die Dachdeckung hat mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachpfannen zu erfolgen.
Terrassenüberdachungen sind alternativ in Glas zulässig. Alle anderen Arten von Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Dacheinschnitte**
Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Dachgauben**
Dachgauben sind zulässig.
- Quergiebel**
Je Traufseite ist ein Quergiebel am Hauptgebäude zulässig. Die Quergiebel sind aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,50 m aus der Mitte ist zulässig. Firstansatz Quergiebel mind. 0,30 m unter First.
Dachneigung des Quergiebels:
Bis zu 5° größer als die Dachneigung des Hauptgebäudes.
Breite der Quergiebel (ohne Dachüberstand):
Max. 1/3 der Länge des jeweiligen Gebäudeteils ohne Berücksichtigung der Dachüberstände.

- Geländemodellierungen, Stützmauern**
Geländemodellierungen sind zulässig, jedoch auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Höhengsprünge innerhalb des Baugrundstücks sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren.
Stützmauern zur Geländeabfangung im Bereich der Fahrbühnstraße können ausnahmsweise zugelassen werden (siehe Systemzeichnung). Sie sind mit Naturstein oder gespitzten Beton auszubilden und dauerhaft zu begrünen.

Das künftige Gelände am Gebäude ist talseitig mind. bis OK RFB Bodenplatte anzugleichen.

An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände an das bestehende Gelände zu den Nachbargrundstücken anzugleichen.

Mit dem Bauantrag sind entsprechende Höhenpläne mit Darstellung von natürlichem und geplantem Geländeverlauf bis zu den Grundstücksgrenzen mit Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke vorzulegen.

4. Garagen, Stellplätze

- Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.
- Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Carports (Ga, Ca) und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Flächen für Garagen und Carports sowie der überbaubaren Grundflächen zulässig.
- Tiefgaragen sind nicht zulässig.

5. Grünordnung, Bepflanzung, Einfriedung

- Einfriedungen und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mind. 0,75 m zum befestigten Fahrbahnrand aufweisen, Überwuchs ist zu entfernen.
- Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten und Sorten sind unzulässig.
- Die Eingrünung hat spätestens mit der nächsten Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes zu erfolgen.
- Stellplätze, Zufahrten, Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.

6. Regenerative Energien

- Anlagen zur Energiegewinnung (z. B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) sind parallel zur Dachfläche und als aufgeständerte Anlage zulässig.
- Photovoltaikanlagen an senkrechten Fassadenflächen können ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Sonstiges

- Die nachfolgend angeführten Festsetzung aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Schnaitsee-Ost" der Gemeinde Schnaitsee gelten nicht für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes:

Unter Nummer 6:
» Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 700 m² betragen. «

Unter Nummer 8:
» Die Aufstockung von Garagen ist unzulässig. «

- Aufgrund der zulässigen Bebauung in Waldrandnähe sind vom Bauherrn geeignete Maßnahmen zu treffen, dass bei einem möglichen Baumwurf keine Personen in den Gebäuden durch umstürzende Bäume an Leib und Leben gefährdet werden. Die Konstruktion der Gebäude ist entsprechend auszuführen.

8. Abstandsflächenrecht

- Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
- Von der Gemeinde Schnaitsee wurde gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe erlassen.
- Ist die mittlere Wandhöhe von grenznahen Garagen (Grenzabstand max. 1,00 m) bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf größer als 3,00 m, muss die Garage an dieser Seite keine Abstandsfläche einhalten.

Hinweis

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schnaitsee-Ost", rechtsgültige Fassung vom 01.03.1968, sowie die Änderung 1 vom 15.02.1979 soweit sie diesen Änderungsbereich tangieren.

B. Zeichenerklärung für die Festsetzungen

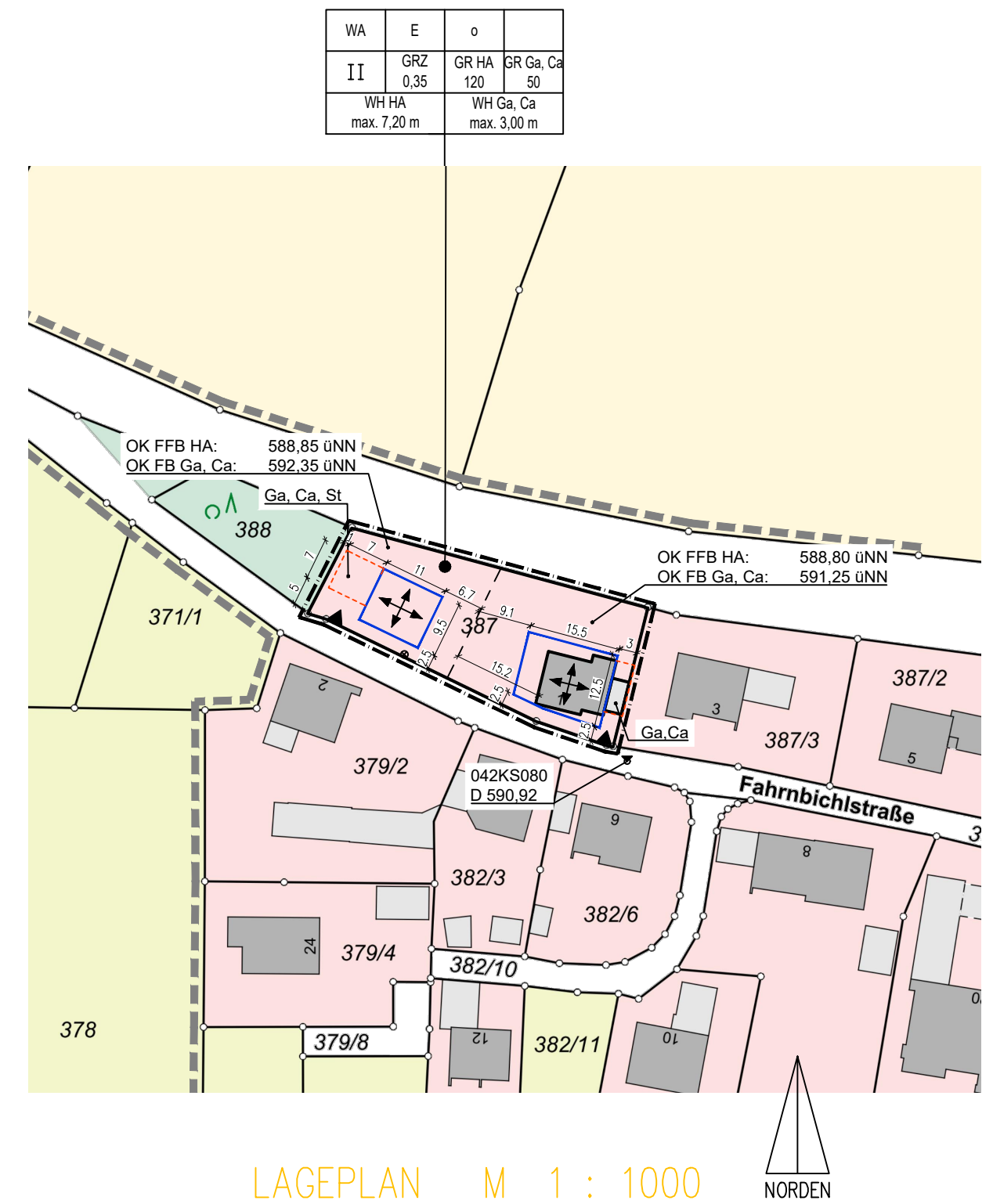
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- - - Grenze der Bebauungsplanänderung
- Baugrenze
- - - Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carport
- WA Allgemeines Wohngebiet
- E nur Einzelhäuser zulässig
- II zul. 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- o offene Bauweise
- GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Obergrenze (z. B. 0,35)
- Ga, Ca Garage, Carport
- GR HA Grundfläche Hauptanlage als Obergrenze (z. B. 120 m²)
- GR Ga, Ca Grundfläche Garage, Carport als Obergrenze (z. B. 50 m²)
- Grundstückszufahrt
- ↕ Firstrichtung wahlweise
- WH HA max. 7,20 m seitliche Wandhöhe Hauptanlage als Höchstgrenze (z. B. max. 7,20 m)
- WH Ga, Ca max. 3,00 m seitliche Wandhöhe Garage, Carport als Höchstgrenze (z. B. max. 3,00 m)
- OK FFB HA 588,80 üNN Höhenlage Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Untergeschoss Hauptgebäude als Maximum (z. B. 588,80 m üNN)
- OK FB Ga, Ca 592,35 üNN Höhenlage Oberkante Fußboden (OK FB) Garage, Carport als Maximum (z. B. 592,35 m üNN)
- ◄ Höhenbezugspunkt Schachtdeckel 042KS080 (590,92 üNN) Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage Schachtdeckelhöhe lt. Spartenauskunft der Gemeinde
- 3 Maßzahl in Metern (z. B. 3 m)

C. Nachrichtliche Darstellung

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 387 Flurstücksnummer (z. B. 387)
- bestehende Baukörper mit Hausnummer
- - - geplante Grundstücksteilungen

D. Hinweise durch Text für die Änderung des Bebauungsplanes

- Die dargestellte Flurkarte mit Stand vom 07.11.2024 wurde vom staatlichen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) bereitgestellt (Download über Geodatenonline).
- Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Schnaitsee in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
- Wasserhaushalt
 - Starkregenereignisse
Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen. Die bekannten natürlichen Gegebenheiten sind durch die planenden Büros zu berücksichtigen.
 - Regenwasser
Auf einen nachhaltigen Umgang mit Regen- und Oberflächenwasser wird hingewiesen. Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung.
- Zur Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan gemäß den Anforderungen der Entwässerungssatzung der Kommune bzw. des zuständigen Abwasserzweckverbandes in der jeweils gültigen Fassung bei der Kommune zur Zustimmung einzureichen.
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.
- Es können Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) sowie den Erhalt von Bodendenkmälern gern. Art. 1 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) hingewiesen.
- Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z. B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) wird hingewiesen.
- Vorhandener Baumbestand soll zur Eingrünung erhalten bleiben.



Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Schnaitsee hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Schnaitsee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schnaitsee, den

Schmidinger, 1. Bürgermeister

Schnaitsee, den

Schmidinger, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Schnaitsee - Ost"
10. Änderung
Gemeinde Schnaitsee
Landkreis Traunstein

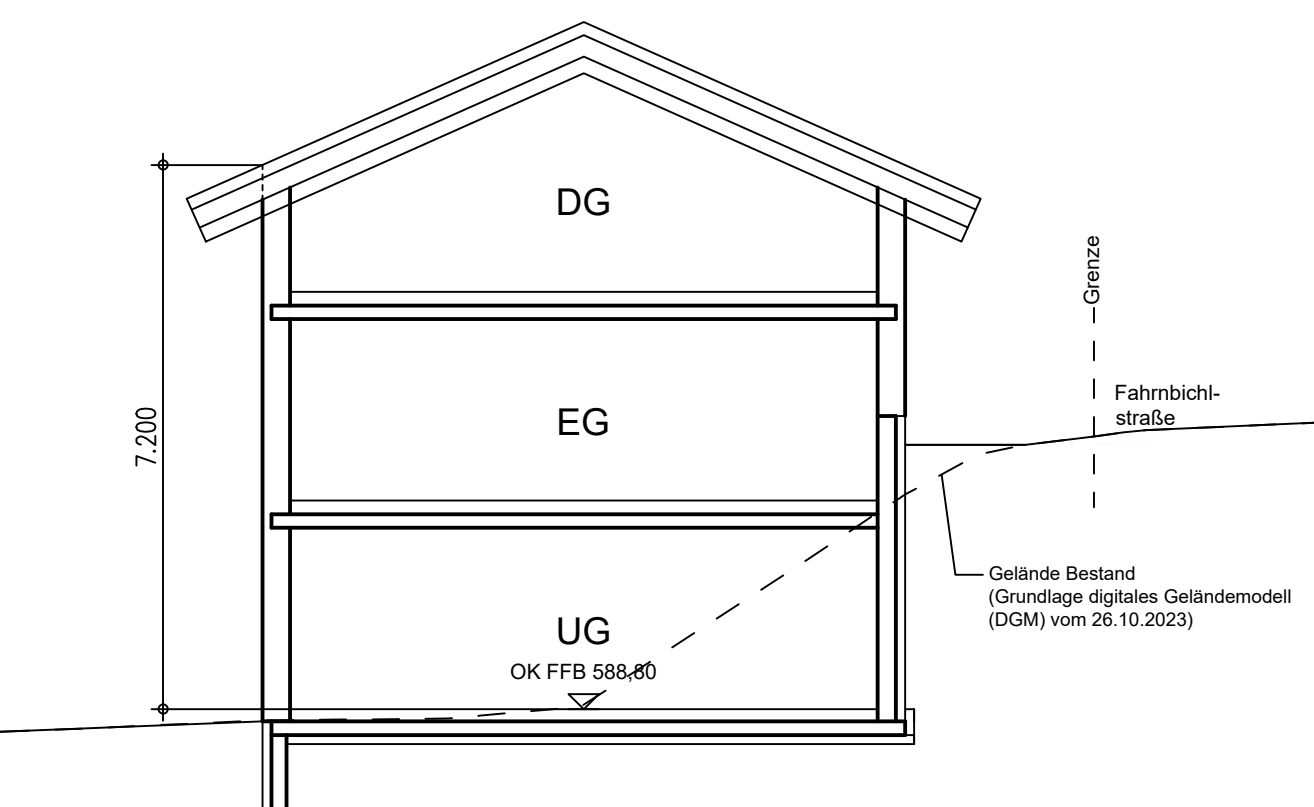
Änderung im Verfahren nach §13a BauGB für das Grundstück
Flurnummer 387, Gemarkung Schnaitsee

Lageplan M 1:1000

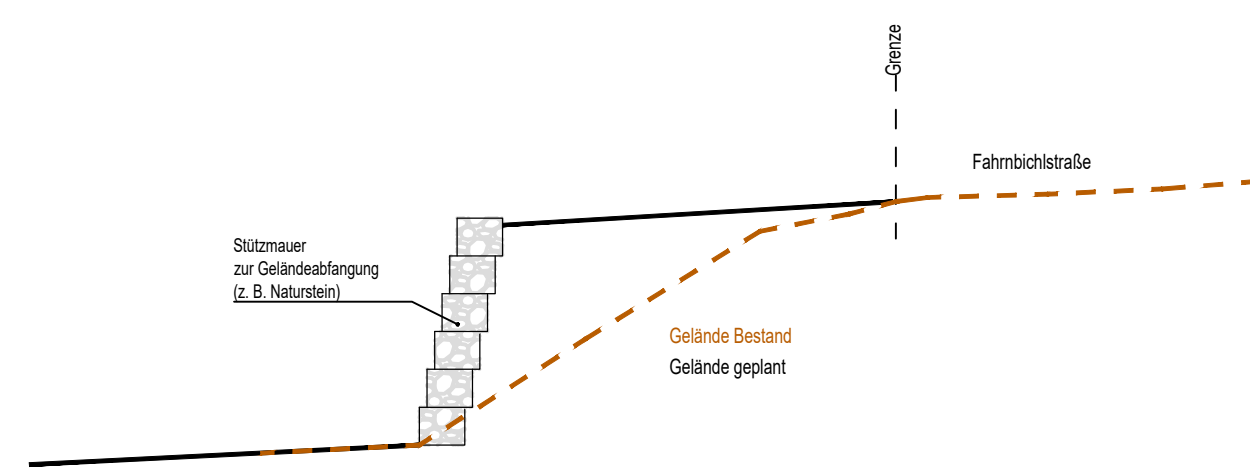
Entwurfsverfasser
Josef Rieperdinger
Büro für Bauplanung
Pfarrhofstraße 21
83530 Schnaitsee

Tel. 08074 9227
E-Mail: j_rieperdinger@t-online.de

für den Entwurf: 11.12.2024



Systemschnitt Gebäude



Systemschnitt Stützmauer