

Präambel

Die Gemeinde Schnaitsee erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6, 7 und 9 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan "Waldhausen - Pfarrhofstraße Süd" als **Satzung** vom 03.05.2021.

A) Planzeichnung



B) Festsetzungen durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

- (1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- (2) Maßzahl in Metern (z.B. 5,0 m)

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) **WA₁** Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO mit Nummer (z.B. Nr. 1)
Die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
 - Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe)
 - Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen)
 - Nr. 4 (Gartenbaubetriebe)
 - Nr. 5 (Tankstellen)sind nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten nach § 2 (1) ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28 zulässig.
- (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Balkone und Loggien bis zu einer GRZ von 0,3, durch Terrassen bis zu einer GRZ von 0,35 überschritten werden.
- (3) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf bis zu einer GRZ von 0,45 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (2)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
 - Garagen und Carports,
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- (4) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf bis zu einer GRZ von 0,65 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (2) und (3)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
 - Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten
- (5) Über die Festsetzungen nach § 3 (1), (2) (3) und (4) hinaus sind weitere Überschreitungen, im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nicht zulässig.
- (6) Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) **OK_{reg} 525,4** Maximale Oberkante des Fertigfußbodens in Meter über Normalhöhennull des untersten Vollgeschosses nach DHHN 2016 (z.B. **OK_{reg} 525,4** m ü. NN).
- (2) **OK_{max} 531,2** Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull nach DHHN 2016 (z.B. **OK_{max} 531,2** m ü. NN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der senkrechten Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern die Oberkante des obersten Abschlusses der Attika.
- (3) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

§ 5 Bauweise / Wohneinheiten

- (1) Für das gesamte Planungsgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhauser oder Doppelhauser zulässig. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 18 m betragen.
- (2) In den Allgemeinen Wohneinheiten WA 2.1, 3.2 und 5.2 nach § 2 (1) sind Einzelhaus- und Doppelhausgebäude zulässig. In allen anderen Wohngebieten sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- (3) Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhäusern je Haushälfte eine Wohneinheit.

§ 6 Bauräume

- (1) Baugrenze
- (2) Die Baugrenzen nach § 6 (1) dürfen durch Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen auf 33% der entsprechenden Fassade um bis zu 1,0 m überschritten werden. Es ist jedoch ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

§ 7 Abstandslinien

- (1) Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandslinie ist die Befreiung der Baugrenzen für kein Gebrauch gemacht.
- (2) Abweichend von § 7 (1) und Regelungen zu Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO werden innerhalb der Flächen nach § 9 (1) für Gebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe bis zu 3,5 m, die Abstandslinien auf 1,0 m verkürzt.

§ 8 Baukörper

- (1) Als Grundform der Hauptbaukörper ist ein Rechteck, mit einem Seitenverhältnis von min. 1 zu 1,2 (oder länger) festgesetzt.
- (2) Anbauten an diesen Hauptbaukörper, mit max. 20% der realisierten Grundfläche, sind zulässig. Sie dürfen max. 50% der Länge der jeweiligen Wand des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

§ 9 Nebenanlagen und Garagen

- (1) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
- (2) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 10 m², sind nur innerhalb der Baugrenzen nach § 6 (1) und Flächen nach § 9 (1) zulässig.
- (3) Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen über 10 m² Grundfläche müssen die Anforderungen an Dächer gemäß § 10 erfüllen. Darüber hinaus sind sie mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.
- (4) Von den Regelungen nach § 9 (2) ausgenommen sind:
 - offene Stellplätze
 - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
 - Stützmauern
 - Einfriedungen
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (5) Multifunktionsstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.
- (6) Garagen und Nebenanlagen mit einer Wandhöhe von über 1,5 m, müssen zur benachbarten Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- (7) Die max. Grundfläche für Garagen beträgt 45 m². Die seitliche Wandhöhe (hangseits) von Garagen darf 3,5 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite bzw. bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- (8) Garagen dürfen die Baugrenze nach § 6 (1) sowie die Flächen für Nebenanlagen nach § 9 (1) an einer Seite überschreiten, sofern zur benachbarten Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
- (9) Vor Garagen ist ein Aufstellraum von min. 5,0 m vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet.

§ 10 Dächer

- (1) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten. Er ist in der Mitte der Dachfläche zu situieren, wobei die Dachfläche über Anbauten im Sinne des § 8 (2) unberücksichtigt bleibt.
- (2) Bei Dachflächen größer 10 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer, mit gleich geneigten Dachflächen, in einem Neigungswinkel von 24-32° zulässig.
- (3) Grenzständige, aneinander gebaute Häuser, Garagen oder Nebenanlagen sind profiligleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Sie müssen gegenseitig aneinander gebaut werden (gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen).
- (4) Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- (5) Abweichend von § 10 (4) sind je Gebäude zwei Quergiebel zulässig. Sie müssen folgenden Rahmenbedingungen entsprechen:
 - Die Dachneigung darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein.
 - Der First des Quergiebels muss min. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
 - Die Traufhöhe des Quergiebels darf max. 0,8 m über der Traufhöhe des Hauptdaches liegen. Es ist eine naturhafte Ortsrandeingeprägung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je angefangenen 200 m² sind min. 12 heimische, standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindestqualität v. Str. 100-150cm auszuführen. Jegliche Art von Flächenversiegelungen sind in der Fläche nicht zulässig.
 - Je Gebäude sind max. zwei Quergiebel, jedoch nur einer je Gebäudeseite zulässig. Quergiebel dürfen 30% der Breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten.
 - Die Wandhöhe nach § 4 (2) darf durch Quergiebel um max. 1,0 m überschritten werden.
- (6) Abweichend von § 10 (4) sind Kamine, Entlüftungsrohre, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen. Dachflächenfenster dürfen insgesamt 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- (7) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen, größer 10 m² nur Dachziegel und Dachsteine in Rot- bis Rotbraun, sämtliche Farben in matt, zulässig.
- (8) Abweichend von § 10 (2) und (7) gilt bei Dachflächen über 10 m². Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche max. 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlich realisierten **OK_{max}** des Hauptdaches liegen, sind auch als Pultdächer und auch mit Blechendeckung zulässig. Die Neigung dieser Dachflächen darf max. 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen.
- (9) Bei den Dächern von Hauptanlagen ist ein Dachüberstand traufseitig von mindestens 1,1 m und ortsgangsseitig von mindestens 1,3 m einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 15 m², Garagen, Carports, Quergiebeln und Dachflächen nach § 10 (8), sind alsseitig jeweils min. 0,5 m vorzusehen. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.
- (10) Carports, als an mindestens 3 Seiten vollständig offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den Festsetzungen der § 10 (2) und (7) auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung, mit Blechdeckung oder als Gründach, ausgeführt werden.
- (11) Auf Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von 15 m² sind, abweichend von § 10 (2) und (7) transparente Dächer als Sattel- oder Pultdächer sowie flach geneigte Dächer, mit einem Neigungswinkel ab 5° zulässig.
- (12) Abweichend von § 10 (9) ist die Errichtung von Carports nach § 10 (10), Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 10 (11) ohne Dachüberstände zulässig.

§ 11 Solaranlagen

- (1) Im gesamten Planungsgebiet gilt, dass min. 25% der gesamten Dachfläche eines jeweiligen Hauptgebäudes mit Solaranlagen zu versehen sind.
- (2) Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Je Dachfläche ist nur eine rechteckige Solaranlagenfläche zulässig. Die Solaranlagenfläche muss einen Abstand von min. 0,5 m zu Traufe, First und Ortsgang einhalten.
- (3) Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 12 Verkehrsflächen und Erschließung

- (1) Straßenbegrenzungslinie
- (2) Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (3) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
- (4) Fläche für Ver- & Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität"
- (5) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- (6) Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen und Stellplätzen sowie Bewuchs und sonstigen Gegenständen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind (auf Grundlage der Sichtdreiecke mit den Ausmaßen gem. Planschrift).
- (7) Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und Starkregen. Die Flächen sind von Baukörpern, Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, Einfriedungen, Aufschüttungen, Sträuchern und Bäumen freizuhalten.
- (8) Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schnaitsee und des Leitungseigentümers der in diesem Bereich befindlichen Stromleitung.

§ 13 Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Für alle übrigen Nutzungen gilt die GaStellV.

§ 14 Einfriedungen und Einfassungen

- (1) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nach § 2 (1) und der Flächen nach § 16 (5) sind nur folgende Einfriedungen zulässig:
 - Zäune aus Naturholz
 - mit heimischen Laubhecken oder Laubgehölzen hinterpflanzte Metallzäune, wobei entlang von öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen die Pflanzung auf der diesen Flächen zugewandten Seite der Einfriedung erfolgen muss
 - Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- (2) Bei Grundstücken, die direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, müssen die Einfriedungen min. 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.
- (3) Zäune dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Hecken dürfen zur Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- (4) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugeltiere muss möglich bleiben.
- (5) Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
 - Mauern
 - massive (gemauert, betonierte o.Ä.) Pfeiler oder Sockel
 - Einfriedungen im Bereich von Garageneinfahrten und Stellplätzen zum Straßenraum hin
- (6) Stützmauern sind nur als Natursteinmauern in Trockenmauerwerk oder aus gespritztem Beton und nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Sie dürfen eine Länge von 5,0 m je Mauer nicht überschreiten.
- (7) Für Stützmauern ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Zwischen mehreren Stützmauern ist ein Abstand von jeweils min. 1,0 m einzuhalten.
- (8) Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nach § 2 (1) nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände, für Terrassen sowie Stellplätze und zur Anpassung an anliegendes Erschließung zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von 0,5 m zum bestehenden Gelände zulässig.
- (9) Bei Aufschüttungen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- (10) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 3 (Höhe zu Länge) sein.
- (11) Je Wohngebäude ist auf höchstens einer Gebäudeseite ein Lichtgraben, mit einer Breite (gemessen senkrecht zur Außenwand) von max. 2,0 m und einer Länge (gemessen entlang der Hauswand) von 3,0 m zulässig. Abweichend von § 15 (2) ist im Bereich der Lichtgrabens ein Böschungsverhältnis von 1 zu 2 zulässig.

§ 16 Grünordnung

- (1) Alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach § 12 (2), sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.
- (2) Bäume zu pflanzen
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 10 m, mit der Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, zu pflanzen.
- (3) Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume gem. § 16 (2) können von ihrem vorgeschlagenen Standort in einem Radius von 5,0 m abweichen.
- (4) Je angefangenen 350 m² Größe des Baugrundstücks ist min. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzqualität nach § 16 (2) zu pflanzen. Es ist eine naturhafte Ortsrandeingeprägung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je angefangenen 200 m² sind min. 12 heimische, standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindestqualität v. Str. 100-150cm auszuführen. Jegliche Art von Flächenversiegelungen sind in der Fläche nicht zulässig.
- (5) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "naturnaher Ortsrandeingeprägung".
Es ist eine naturhafte Ortsrandeingeprägung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je angefangenen 200 m² sind min. 12 heimische, standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindestqualität v. Str. 100-150cm auszuführen. Jegliche Art von Flächenversiegelungen sind in der Fläche nicht zulässig.
- (6) Pflanzungen nach § 16 (2), (4) und (5) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach § 16 (2) bzw. (5), spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst), zu kompensieren.
- (7) Öffentliche Grünflächen
- (8) Flächen für Landwirtschaft

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

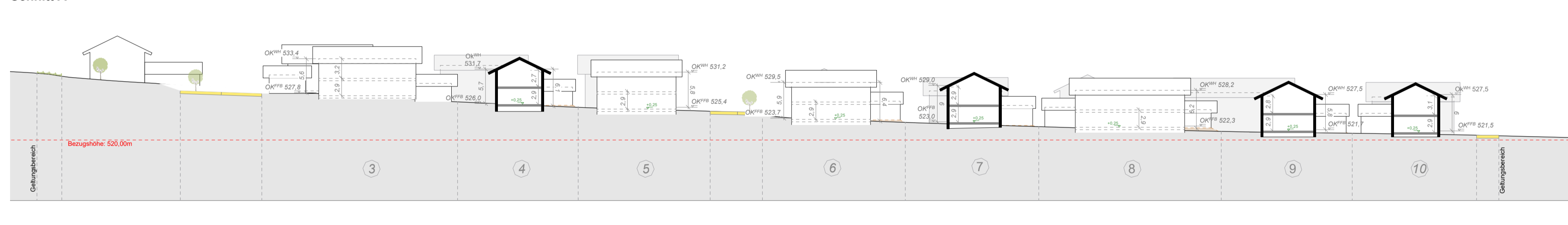
- (1) Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (2) Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- (3) Bestehende Baukörper
- (4) Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- (5) Nummerierung und Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke
- (6) Verlauf Schemaschnitte
- (7) Vorgeschlagene Straßengestaltung als Hinweis
- (8) Höhenrichtlinie in 0,5 Metern
- (9) Geschwindigkeitsabhängige Sichtdreiecke: 50 km/h / Anfahrtsicht 5m / Schenkellänge 70m
- (10) Hinweis zu einem privaten Vorkehrrecht
- (11) Leitungsverlauf 20-kV-Leitung mit Schutzzone beidseitig der Trassenachse, entsprechend der Verlegung (unterirdisch = 0,5 m, oberirdisch als Doppelleitung = 15 m)

2. Hinweise zu Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

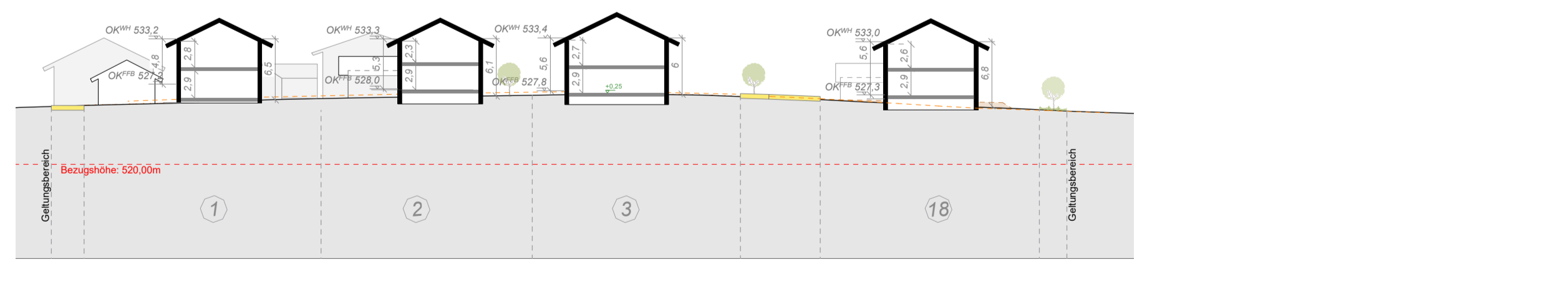
- (1) Werden während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen, die auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Traunstein mitzuteilen.
- (2) Allgemein sollten Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken als breitflächige Versickerung, über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden. Die Versickerung ist durch eine entsprechende Pflanzung zu unterstützen. Aufgrund der im Planungsgebiet angetroffenen Bodenschichten und deren Beschaffenheit ist eine geregelte Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich. Aus diesem Grund wurde je Bauparzelle ein Hausanschlussschacht für die Ableitung von Niederschlagswasser geplant.

D) Schemaschnitte als Hinweise (Maßstab 1:500)

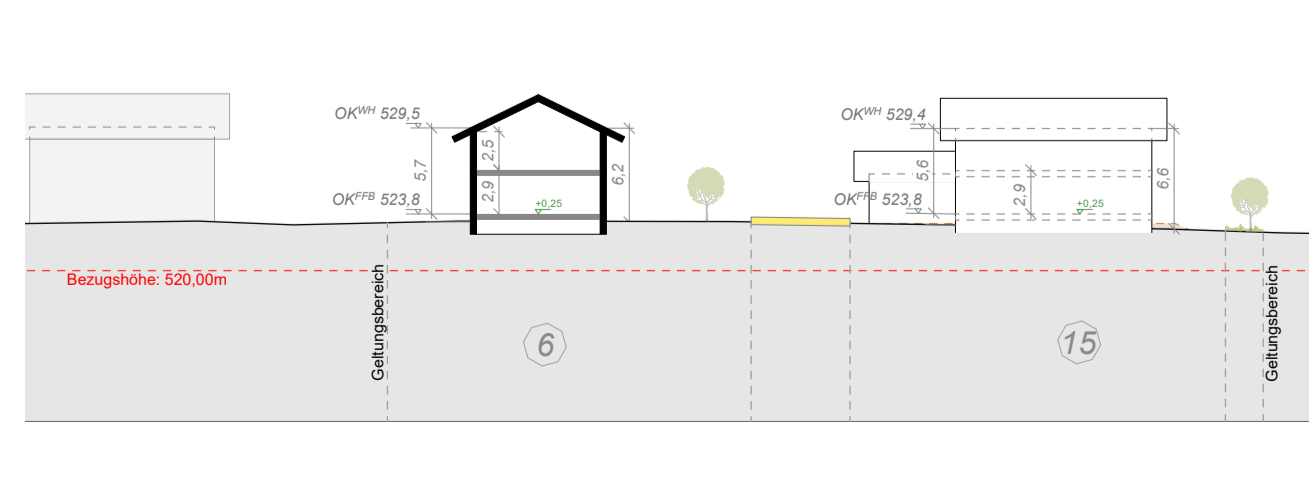
Schnitt A



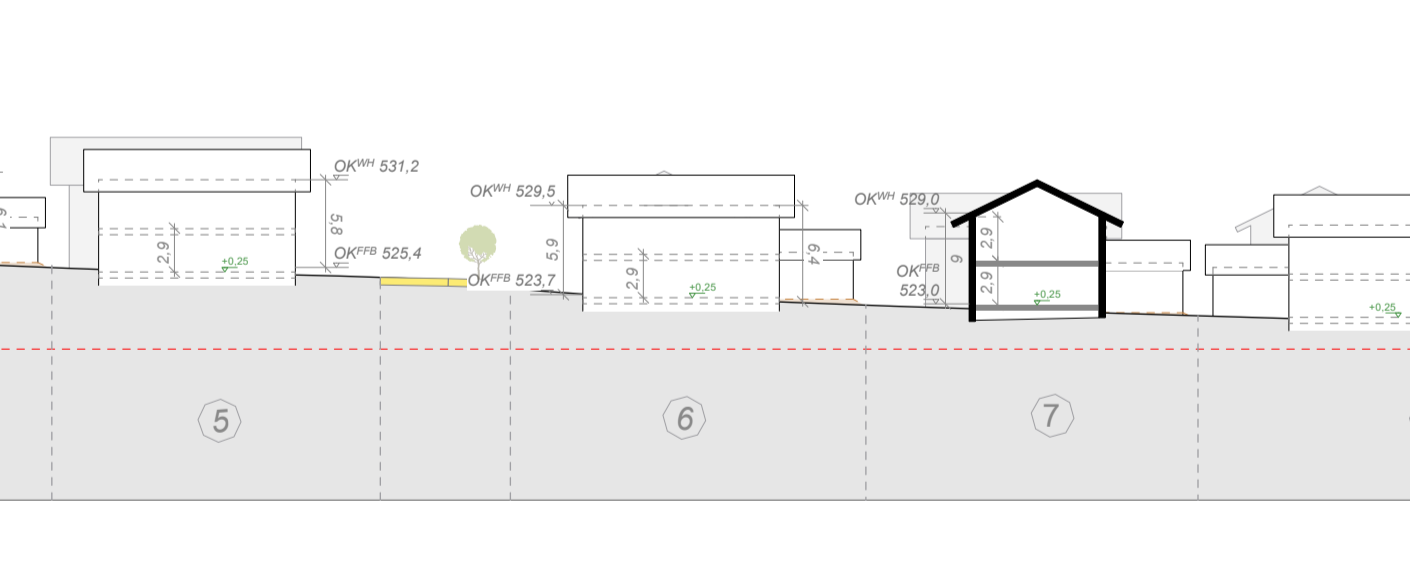
Schnitt B



Schnitt D



Schnitt E



Schnitt F



6. Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodenkmalmer und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldspflicht. Sie sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.
- (2) Aufgefundenen Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Hinweis zum Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksatz zu versehen.

8. Hinweis zum Immissionsschutz

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 und während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

3. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregeneignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.

- (1) Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte min. 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße bzw. dem angrenzenden Gelände liegen. Aufgrund der Hanglage der Bauräume sind, entsprechend der topographischen Situation, angepasste Maßnahmen zu treffen.
- (2) Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erd- bzw. Untergeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

4. Hinweise zur Grünordnung

- (1) Fristsetzung:
Die zu leistenden Pflanzungen nach § 16 (2), (4) und (5) sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen.
- (2) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gem. der Art. 47 und 49 des Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu beachten.
- (3) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserunfallmähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- (4) In den als "naturnaher Ortsrandeingeprägung" festgesetzten Flächen nach § 16 (5) ist der Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemitteln nicht zulässig.
- (5) Eine Bepflanzung von Kabeltrassen mit Gehölzen ist unzulässig. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Eine Unterschreitung der Abstände durch mögliche Bepflanzungen innerhalb der Schutzzonenbereiche bedarf einer expliziten Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen.

5. Hinweis zum Artenschutz

Beleuchtungsanrichtungen an Straßen und Gebäuden sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine direkte Beleuchtung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist zu unterlassen.

E) Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Schnaitsee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Waldhausen - Pfarrhofstraße Süd" im beschleunigten Verfahren nach §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13b i.V.m. §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs.3 Nr.2 BauGB wurde am 01.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Waldhausen - Pfarrhofstraße Süd" mit Begründung, in der Fassung vom 01.10.2020, wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2020 bis 19.11.2020 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 01.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom 01.10.2020 hat mit Schreiben vom 19.10.2020 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Waldhausen - Pfarrhofstraße Süd" mit Begründung, in der Fassung vom 20.01.2021, wurde gem. §4a Abs. 3 i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2021 bis 16.04.2021 erneut öffentlich ausgestellt. Die erneute Beteiligung wurde am 01.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs. 3 i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.04.2021.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.05.2021 wurde der Bebauungsplan "Waldhausen - Pfarrhofstraße Süd", in Fassung vom 03.05.2021 gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Schnaitsee, den 04.05.2021

(Siegel)

Thomas Schmidinger, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Waldhausen - Pfarrhofstraße Süd" wurde am 01.06.2021 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Waldhausen - Pfarrhofstraße Süd" tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Schnaitsee zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Schnaitsee, den 02.06.2021

(Siegel)

Thomas Schmidinger, Erster Bürgermeister



Bebauungsplan "Waldhausen - Pfarrhofstraße Süd"
im beschleunigten Verfahren nach §13b i.V.m. §13a BauGB

Satzung vom 03.05.2021
Fassung vom 03.05.2021

Planung:
WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frazdorf
t. 08074 9191 0 f. 08074 9191 10
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:
SCHNAITSEE

Marktplatz 4 83530 Schnaitsee
t. 08074 9191 0 f. 08074 9191 10
e. info@schnaitsee.de

Projektnummer: 1084

Original