

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

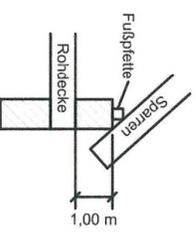
1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschoss
Siehe Nutzungsschablone.
Im WA 2 ist das dritte Vollgeschoss nur im Untergeschoss zulässig.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,4 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 wird festgesetzt, dass Überschreitungen durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen werden können, wenn die Überschreitung durch wasserundurchlässige Beläge erfolgt oder bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche begrünt werden.
 - 2.3 Geschosflächenzahl GFZ: 0,8 bzw. 1,2 (siehe Nutzungsschablone)
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt im WA 1 7,0 m, im WA 2 und im WA 3 6,5 m. Die Firsthöhe beträgt im WA 1 max. 13,0 m, im WA 2 und 3 max. 9,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 3.3 Firstrichtung: Von der festgesetzten Firstrichtung darf max. um 5° abgewichen werden.
4. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Flächen mit Begrünungsbindung
Die festgesetzten Flächen mit Begrünungsbindung sind gärtnerisch zu gestalten.
 - 4.2 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
 - 4.3 CEF-Maßnahmen
Als CEF-Maßnahme ist das Aufhängen von je 11 Nistkästen für Vogelarten und 11 Nistkästen für Fledermäuse im südlich angrenzenden Waldbestand (Gemeindewald) erforderlich.
 - 4.4 Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Nutzung von Sommerquartieren durch Fledermäuse zulässig (Oktober bis Februar).

5. Vorkerfungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Für die in den Planschritten gekennzeichneten baulichen Anlagen sind gem. DIN 4109 Ausgabe Nov. 1989 entsprechend dem für die jeweilige Fassade gekennzeichneten Lärmpegelbereich passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.
Korrekturen für die Raumgeometrie sind entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 anzuwenden. Der Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Der schalltechnische Nachweis gem. der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist durch eine anerkannte Fachstelle zu erbringen.
Der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 ist im Einzelfall mit der vorliegenden Eingabeplanung für Schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) zu führen. Auch der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in die schutzbedürftigen Räume ist notwendig. Deren Bemessung ist gutachtlich mit der Eingabeplanung zu bestimmen.
Der Bauherr hat mit dem Bauantrag ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle gemäß § 29 b BImSchG vorzulegen. Aus diesem muss hervorgehen, dass der Schallschutz gemäß DIN 4109 hergestellt wird. Im Falle der Genehmigungsfreistellung muss das erforderliche schalltechnische Gutachten von Baubeginn an auf der Baustelle oder beim Bauherrn vorliegen.
Die Tiefgarage darf max. 27 Stellplätze haben, ansonsten ist ein eigener Schallschutznachweis zu erbringen.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude
 - 1.1 Gebäudeform
An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen.
Kniestock max. 1,0 m bis Unterkante Fußpfette.
 - 1.2 Dachform
Zulässig: symmetrisches Satteldach (Hauptgebäude).
Dachvorsprung an der Traufe max. 30 cm und am Ortgang max. 30 cm. Dachenschnitte sind zulässig.
 - 1.3 Dachneigung
Die Neigung muss im WA 1 zwischen und 42° und 48°, im WA 2 und 3 zwischen 15° und 30° liegen.
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder grau bzw. anthrazit zu erfolgen.
 - 1.5 Fassadengestaltung
Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet.
 - 1.6 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über der im Plan für das jeweilige Baufeld festgesetzten Höhe liegen.
2. Betonstützmauern sind bis max. 1,5 m zulässig. Evtl. zusätzlich erforderliche Zäune sind mind. 2 m hinter die Oberkante der Stützmauer zurückzusetzen. Größere Geländeunterschiede sind nur als Erdböschung oder mit Natursteinen zu überwinden. Ausnahmen sind nur im Bereich um die Tiefgaragen bzw. Garagen zulässig, sofern dies aufgrund des Geländes erforderlich ist.



D. Hinweise

1. In den Fassadenteilen, für die im Planeinschnitt ein Lärmpegelbereich von III und höher angesetzt ist, wird empfohlen, keine Schlafräume anzuordnen. Falls dies nicht möglich ist, werden schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen empfohlen.
2. Auf Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
3. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
4. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet:
tags (06.00-22.00): 55 dB(A),
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),
5. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
6. Das Schallschutzgutachten der Firma IBAS vom 02.06.2016, Nr. sh-16.8840-b01 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Lärmpegelbereiche (siehe D.1.)

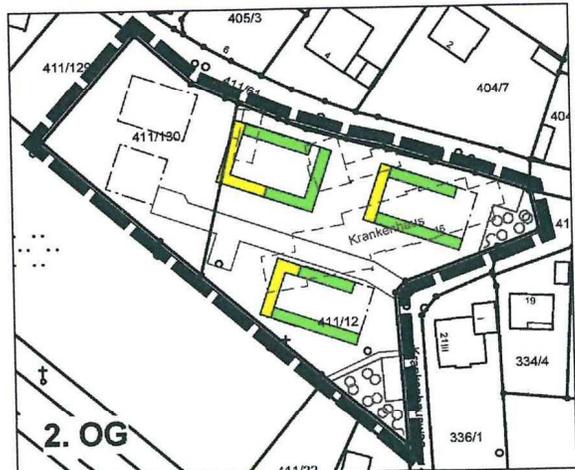
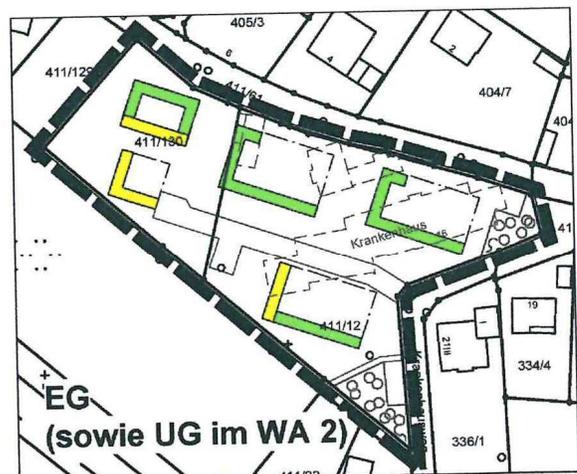
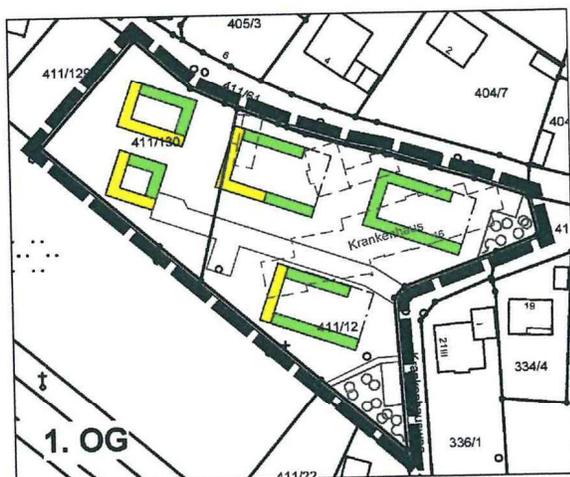
 LBP II

 LBP III

Quelle:
IBAS - Schalltechnische Untersuchungen
Bericht-Nr.: 16.8840-b01



M 1 : 2.000



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 09.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Abs. 2 in der Zeit vom 21.07. bis 26.08.2016 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.06.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07. bis 26.08.2016 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Der Markt Schnaittach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom **0 8. SEP. 2016** den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **0 8. SEP. 2016** als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Markt Schnaittach, den **2 8. SEP. 2016**


.....
Frank Pitterlein
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am **2 8. SEP. 2016** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)



Markt Schnaittach, den **2 8. SEP. 2016**


.....
Frank Pitterlein
Erster Bürgermeister