

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 - "Bichlfeld"

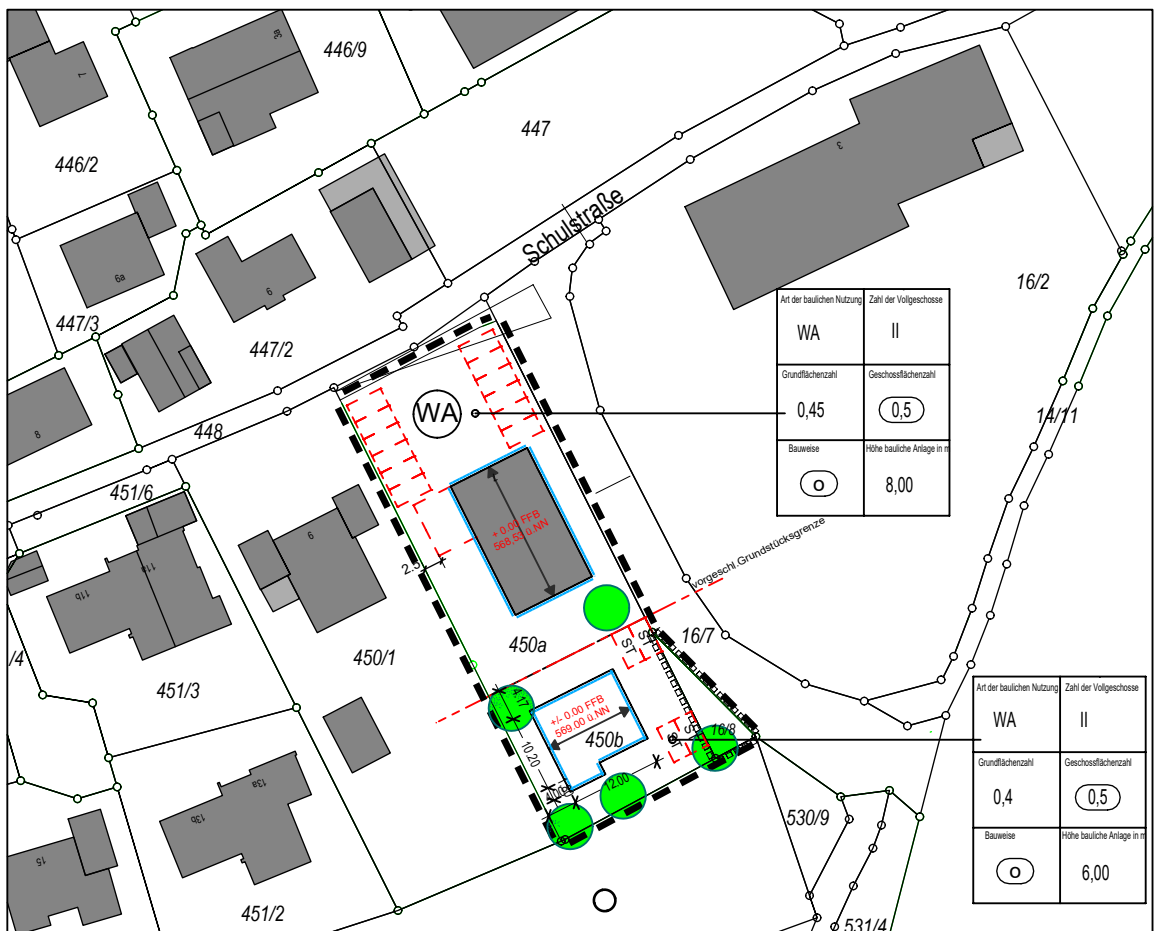
der Gemeinde Schleching
im Bereich der Flurnummern 450 und 16/8
Gemarkung Schleching

Die Gemeinde Schleching erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 sowie §13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBo) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Vorbemerkung:

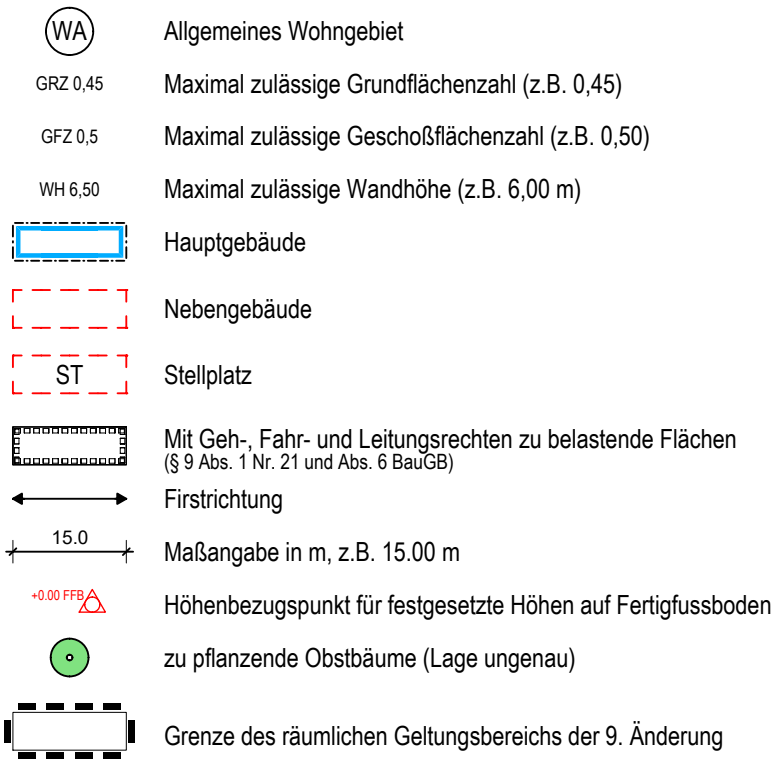
Der Änderungsbereich ist betroffen vom Dorferneuerungsverfahren Schleching III. Dabei werden auch Grundstücksgrenzen verändert. Die Besitzzuweisung nach den neuen Grenzen ist bereits erfolgt. Die Übermittlung der neuen Grenzen hat noch nicht stattgefunden.
Die Bereichsgrenzen dieser Bebauungsplanänderung beziehen sich vorsorglich auf die neuen Grenzen.

A. Zeichnerische Festsetzung M=1:1000

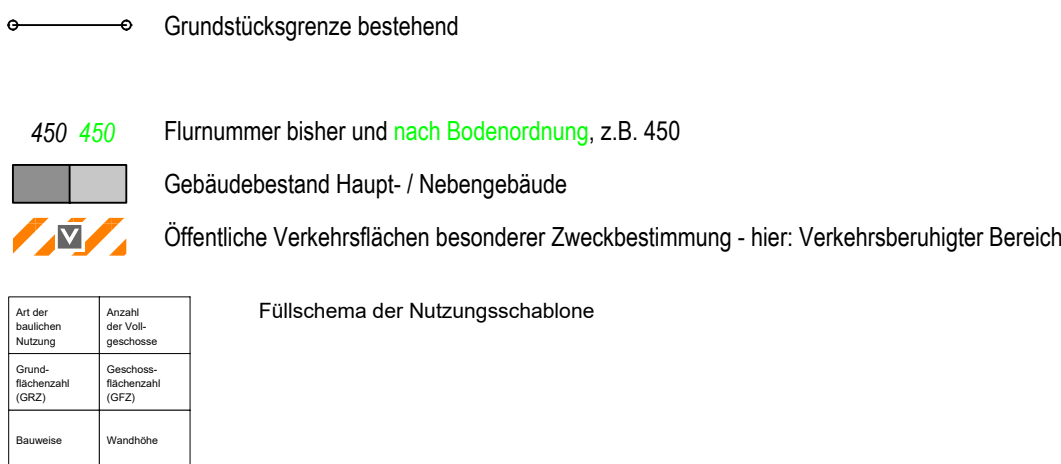


B. Zeichenerklärung

B.1. Zeichenerklärung für Festsetzungen



B.2. Zeichenerklärung für Hinweise



C. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Änderungsbereich wird als WA festgesetzt.
- 1.2 Die Grundflächenzahl wird mit 0,45 festgesetzt.
- 1.3 Die Geschosflächenzahl wird mit 0,50 festgesetzt.

Hinweis: blau geschriebene Passagen sind wörtlich und unverändert aus der „Ortsgestaltungssatzung Gemeinde Schleching vom 18.12.2017“ übernommen

4. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 4.1 Als Gebäudeform ist ein klarer, ruher, rechteckiger Baukörper vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
- 4.2 Doppelhäuser sind im Bezug auf die Gestaltung, Oberflächenstruktur, Dachgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Sie sind profitigleich aneinander zu bauen. Sie sind mit einer einheitlichen Dachdeckung zu versehen.
- 4.3 Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzuschließen und in der Größe unterzuordnen. An- und Nebenbauten sollen in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben ausgeführt werden.
- 4.4 Tür- und Fensteröffnungen
Türen und Fenster sind mit einer Holzstruktur, Fensterläden sind in Holz auszubilden und müssen farblich der Farbpalette unter Ziff. 8.2 entsprechen.
Türen und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, wobei die Wandflächen deutlich überwiegen müssen.
Pro Fassade sind maximal drei, je Gebäude maximal vier Fensterformate zulässig. Liegende Fensterformate sind nur bis zu einer Breite der 1,5-fachen Höhe zulässig. Breitere Fenster sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Fassadenelemente in der Addition mehrerer Einzelfenster.
Öffnungsflächen ab 1,3 qm sind in stehende Formate zu teilen.

- Bei Giebelflächen muss die symmetrische Anordnung von Fenstern und Türen erkennbar sein. Bei den Hauslängsseiten muss die Symmetrie der Fenster-achsen bezogen auf zusammengehörige Fassadenbereiche (z.B. Wohngebäude und Tenne) erkennbar sein. Dabei müssen Fenster und Türen einen Eckabstand von mindestens 1 m wahren; davon ausgenommen sind Wintergärten, Saletti und Erker.
Eine Giebelverglasung ist in Verbindung mit einem Balkon möglich.
Schaufenster sind abweichend, jedoch nur im Erdgeschoss in Zusammenhang mit Gewerblichen Nutzungen, zulässig.
- 4.5 Wintergärten sind wie die Tür- und Fensteröffnungen in Holzstruktur auszubilden und müssen farblich der Farbpalette unter Ziffer 8.2 entsprechen.
- 4.6 Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind fensterlose Hausseiten unzulässig.
- 4.7 Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen und müssen sich in Form und Größe dem Gebäude unterordnen. Es sind stehende Verkleidungen zu verwenden. Zusätzlich horizontale Zierelemente sind zulässig.
Betonplatten sind umseitig mit Holz zu verkleiden.
Das Verglasen oder sonstiges Verschließen von Balkonen ist unzulässig.
- 5. Dachform, Dachneigung
5.1 Haupt- und Nebengebäude sind mit gleich geeigneten Satteldächern von 18° bis 26° auszuführen. Ihr First ist in der Mitte der Dachfläche parallel der längeren Dachseite anzuordnen. Satz 1 und 2 gelten entsprechend, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Dachkonstruktion erneuert wird.
- 5.2 Bei Nebengebäuden können ausnahmsweise Dachneigungen ab 12 Grad zugelassen werden. Ebenfalls können auf Nebengebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen Pultdächer zugelassen werden so der First dieser direkt an das Hauptgebäude unterhalb des Hauptdaches anschließt.
- 5.3 Andere Dachformen und Dachneigungen als in 5.1 und 5.2 vorgesehen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher wie topographischer Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung erforderlich bzw. vertretbar ist.
- 6. Dachflächen, Dachaufbauten
6.1 Dachüberstände
Bei einer seitlichen Wandhöhe bis 5,50 m:
vorderer Giebel mindestens 1,5 m,
hinterer Giebel mindestens 1,0 m,
an den Traufen mindestens 1,0 m.
Bei einer seitlichen Wandhöhe ab 5,50 m:
vorderer Giebel mindestens 2,0 m,
hinterer Giebel mindestens 1,2 m,
an der Traufe mindestens 1,0 m.
Bei einer seitlichen Wandhöhe bis 3,00 m:
Vorderer Giebel mindestens 1,0 m,
hinterer Giebel mindestens 0,6 m,
an den Traufen mindestens 0,6 m.
An der Unterseite im Bereich des Dachüberstandes müssen die Sparren sichtbar bleiben, dürfen also nicht verschalt werden.
6.2 Balkone müssen in jedem Fall von Dachüberständen überragt werden.
6.3 Die Dachdeckung ist mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen, kleinteiligen Dachplatten oder mit Holzschindeln auszuführen. Bei Dachflächen bis 20 m² sind auch, Kupferblech und ausnahmsweise rot, rotbraun oder anthrazitfarben gestrichenes Metall zulässig. Für Häusergruppen ist eine einheitliche Deckung zu verwenden.
Dies gilt auch für Hauptgebäude und ihre zugehörigen Nebengebäude.
6.4 Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung, Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
- Der Ansatz des Quergiebels muss mind. 30cm tiefer liegen als der Hauptfirst
- Die Dachneigung darf max. 5° steiler sein als das Hauptdach
- Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.
6.5 Dacheinbauten (negative Dachgauben, Dacheinschnitte) sind unzulässig.
6.6 Liegende Dachfenster im Neigungswinkel des Daches und in dessen Ebene sowie Luken sind unter der Voraussetzung zulässig, dass die höchstzulässige Dachfensterfläche pro Wohnhaus maximal 10% pro Dachfläche beträgt.
6.7 Solarkollektoren sind nur auf den Dachflächen im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im technisch notwendigen Maß (Schiensystem) zulässig.
Je Dachfläche ist nur eine rechteckige Solarkollektorenfläche zulässig. Ausschnitte in dieser Fläche für Kamine oder Dachfenster sind zulässig. Sie muss einen Abstand von mindestens 0,4m zu Traufe, First und Ortgang einhalten.
An oder auf Balkonen, Erken, Vordächern oder Gebäudevorsprüngen sind Solarkollektoren nicht zulässig.
6.8 Strom- und Telefon-Breitbandkabel sind unterirdisch zu führen.
6.9 Antennenanlagen sind im Dach unterzubringen oder bei Mehrfamilienhäusern als Gemeinschaftsantennen auszubilden.
- 7. Außenwände
7.1 Die sichtbaren Oberflächen von Aussenwände dürfen nur aus ortsüblichen Baustoffen beschaffen sein. Dies sind; Holz und Putz.
Wandverkleidungen dürfen nur in senkrechter geschlossener Holzverschalung auch als überlückte Schalung oder in waagrecht geschlossener Holz-verschalung ausgeführt werden, wobei die Schalungsbretter mindestens 16 cm breit sein müssen. Außerdem sind Holzschindeln als Wandverkleidung zulässig. (Holzhäuser in Blockbauweise aus Rundhölzern sind somit nicht zulässig.)
- 8. Farbgebung
8.1 Alle Seiten des Gebäudes sind mit der gleichen Farbe bzw. Farbkombination zu streichen. Dies betrifft sowohl die Hauptfassade wie auch untergeordnete Elemente wie Fenster, Fensterläden, Balkonbrüstungen, Holzschalungen etc.
8.2 Putzflächen sind weiß oder in hellen Farbtönen zu streichen. Zulässig sind:
1001 beige 1013 perlweiß 1014 elfenbein 1015 hellelfenbein
1017 safrangelb 1034 pastellgelb
7004 signalgrau 7032 kieselgrau 7035 lichtgrau
9001 cremeweiß 9002 grauweiß 9010 reinweiß 9018 papyrus
Abweichungen können Ausnahmsweise zugelassen werden.
8.3 Abweichend von den Regelungen nach 8.2 sind ortsübliche Lüftalmereien zulässig. Sie müssen sich auf Teilflächen der Fassaden beschränken.
8.4 Holzflächen sind entweder zu belassen und der natürlichen Altersfärbung zu überlassen oder entsprechend nachfolgender Farbpalette zu lasieren, bei der die natürliche Maserung zu erhalten ist:
1000 grünbeige 1001 beige 1002 sandbeige 1011 braunbeige
1014 elfenbein 1015 hellelfenbein 7035 lichtgrau 7044 silbergrau
7047 hellgrau 8001 ockerbraun 8003 lehmbraun 8004 kupferbraun
8011 nussbraun
Abweichungen können Ausnahmsweise zugelassen werden.
8.5 Für untergeordnete Bauteile, wie Fensterläden, Fenster, Balkone und Windläden sind auch deckende Farbanstriche nachfolgender Liste zulässig:
1000 grünbeige 1001 beige 1002 sandgelb 1013 perlweiß
1014 elfenbein 1015 hellelfenbein 1020 olivgelb 3000 feuerrot
3001 signalrot 3009 oxidrot 3011 braunrot 5007 brillantblau
5009 azurblau 5014 taubenblau 5023 fennblau 5024 pastellblau
6000 patinagrün 6001 smaragdgrün 6002 laubgrün 6003 olivgrün
6004 blaugrün 6010 grasgrün 6011 resedagrün 6013 schilfgrün
6034 pastelltürkis 7002 olivgrau 7003 moosgrau 7032 kieselgrau
7033 zementgrau 7034 gelbgrau 7038 achatgrau 8000 grünbraun
8001 ockerbraun 8002 signalbraun 8003 lehmbraun 8004 kupferbraun
8007 rehrbraun 8024 beigebraun 8025 bleibrau 9001 cremeweiß
Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 9. Gestaltung der unbebauten Grundstücke und Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
9.1 Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand ist zu erhalten. Vorgärten bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, insbesondere mit heimischen standortgerechten Pflanzen und Gehölzen, und zu unterhalten.
9.2 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Größe sind wasserdurchlässig, z.B. in Form eines Schotterrasens oder breitflügig verlegtem Pflaster, anzulegen und durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.
- 9.3 Bepflanzung
Zulässig sind:
Standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume, Obstbäume, blühende Sträucher, Klettergehölze
Nicht zulässig sind:
Nadelgehölze wie Sibirische Fichte, Fichte, Blaufichte, Tanne, Thuja, Lärche, Kiefer, Wacholder, Zypressen, Douglasie und Bluthuche sowie Sorten mit Säulen, Pyramiden und Hängeformen und buntblaubige Formen.
- 10. Garagen und Stellplätze
10.1 Für Gebäude, die (teilweise) zu Wohnzwecken genutzt werden sind bis zu einer Wohnungsgröße von 70 m² 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m² 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Die Gesamtzahl der Stellplätze ist je Gebäude auf ganze Stellplätze aufzurunden.
10.2 Abgesehen von den in Punkt 10.1 dieser Satzung getroffenen Regelungen werden die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß GaStellV in ihrer jeweils gültigen Fassung angewandt.
10.3 Die Zufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
10.4 Abweichend von den Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO sind Grenzgebäude aus Gründen der Bau- und Ortsgestaltung mit einem Grenzabstand von 0,75 m zulässig, soweit nicht bereits ein Grenzgebäude bzw. ein grenznahes Gebäude an dieser Stelle steht.
- 11. Stützmauern
11.1. Sind nur zur Abstützung des Geländes und bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.
Sie sind nur aus unverputztem Natursteinmauerwerk zulässig.
- 12. Werbeanlagen, Automaten, Beleuchtungen
12.1 Lichtwerbungen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbst leuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterbeleuchtung oder beleuchtete Bemalungen zulässig.
12.2 Schaufenster dürfen zu maximal 1/3 der Fensterfläche beklebt oder beschriftet werden.

D. Textliche Hinweise

- 1. Grundlagen der Planung
Der Plan wurde erstellt auf Grundlage der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Lage und Größenangauigkeiten wird keine Haftung übernommen.
- 2. Kabelanschluss
Soweit erforderlich, sind die zum Anschluss notwendigen Kabel-Verteilerschränke bündig mit dem Leistensteinen auf Privatgrund zu stellen.
Für neu zu verlegende Kabel ist eine Zone von 0,5 m Breite und 0,7 m Tiefe erforderlich. Die Kabeltrassen sind von Bepflanzungen frei zu halten.
- 3. Telekommunikationsleitungen
Vorhandene Telekommunikationsanlagen sind bei der Planung zu berücksichtigen und bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern.
Die Telekommunikationsanlagen dürfen nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.
Das "Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - ist zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
Eine eventuell erforderliche Umverlegung der Telekommunikationsanlagen ist mindestens drei Monate vor Baubeginn zu beauftragen, um eine Planung und Bauvorbereitung veranlassen, sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.
Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes wird im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege vorgegeben. Hierfür ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen erforderlich, sodass eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen kann.
- 4. Trinkwasserleitungen
Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der WBV zu beteiligen, damit im Zuge der Gesamterschließung die notwendigen Wasserleitungen sowie sonstige evtl. erforderliche Anlagenteile mit eingepplant bzw. -gebaut werden können.
- 5. Niederschlagswasser
Die Dachflächenentwässerung sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist über die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Schleching ab zu leiten.
- 6. Pflanzbeschränkungen
Bei Pflanzung von Bäumen ist das „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
- 7. Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DStG und sind dem Landratsamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- 8. Landwirtschaft
Das Baugebiet liegt in der Umgebung von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die von landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch wenn 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.
- 8. Grundwasser
Im Bereich der geplanten Bebauung muss mit zeitweise hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.
- 9. Starkniederschläge:
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließenden Wasser zu beachten.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegeben Falls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf §37 WHG.
- 10. Oberflächengewässer
In der Nähe des geplanten Vorhabens verläuft der Alpbach, ein Gewässer III. Ordnung.
Wir weisen darauf hin, dass für Anlagen, die sich im 60m – Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, gegebenenfalls eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich sein kann.
- 11. Abwasserentsorgung:
Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen § 55 Abs. 2 WHG. Schutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.
- 12. Niederschlagswasser:
Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorflur zu entlasten.
Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.
- 13. Regenwassernutzung:
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
- 14. Altlastenverdachtsflächen:
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä.hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.
- 15. Lärmschutz - Strassenemissionen
Forderungen aus die Erstattung von Lärmsanierung smaßnahmen durch den Straßenbaulast träger können gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

E. Verfahrensvermerk:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom TT.MM.JJJJ die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom TT.MM.JJJJ wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom TT.MM.JJJJ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ öffentlich ausgelegt.
Mit Beschluss des Gemeinderates vom TT.MM.JJJJ wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.09.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Schleching, den TT.MM.JJJJ

Lieferer,
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am TT.MM.JJJJ im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Schleching, den TT.MM.JJJJ

Lieferer,
Erster Bürgermeister

10. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 10 "Bichlfeld"

der Gemeinde Schleching
im Bereich der Flurnummern 450 und 16/8
Gemarkung Schleching



04.06.25

Der Planfertiger :



MH Mix & Hornberger Bau GmbH
Planungsbüro-Bauunternehmung
Kucheln 29, 83224 Grassau
Telefon 08641/2321, E-mail info@mh-bau.eu