

Festsetzungen

01. Geltungsbereich



Grenze des Geltungsbereiches

02. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich § 6(2) 1-5 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich § 4(2) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

Hinweis: Allgemein zulässig sind Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, Räume für freie Benutz im Sinne des § 13 BauNVO, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO.

03. Maß der baulichen Nutzung

GR mit Zahl

Grundfläche in qm als Höchstmaß, z.B. 110 m²
Für Terrassen ist eine Überschreitung der Grundfläche bis 15 m²/Wo zulässig.
Für Anlagen im Sinne des § 19/4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (WA) bzw. 0,8 (M).
Hinweis: Wintergärten und Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten dürfen, sind bei der Ermittlung der Grundfläche mit zu rechnen.

WH mit Zahl

Wandhöhe in m als Höchstmaß, z.B. 6,0 m
Hinweis: Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.

Zahl mit Wo

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstmaß, z.B. 1 Wohnung

04. Bauweise/ Baulinien/ Baugrenzen



Baugrenze
Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23/3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

Terrassen und Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 15 m² und einer Tiefe von 3 m außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Länge von 3,5 m und einer Tiefe von 2 m außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

Balkone von Wohngebäuden sind auch dann zulässig, wenn deren Länge mehr als 1/3 der Gebäudeläng ist beträgt und deren Tiefe 1,5 m nicht überschreitet.

Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nachzuweisen.

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer



geplante Grundstücksgrenze



bestehendes Gebäude mit Hausnummer



abbrechendes Gebäude, abzubrechender Gebäudeteil



zulässiges Gebäude, beispielhaft



geschütztes Denkmal D-1-87-174-21



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche



zu rodender Baum

ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Sonnenenergie passiv (baulich) und aktiv (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) zu nutzen sowie Regenwasser zu bewirtschaften.

barrierefreies Bauen

Es wird empfohlen, bereits in der Bauplanung alle Vorkehrungen zu treffen, um Besuchern mit Behinderungen einen Aufenthalt zu erleichtern. Auf die Beratungsstelle „Barrierefreies Bauen“ der Bayerischen Architektenkammer wird verwiesen.

Bestandsschutz

Bestehende Gebäude und deren Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Denkmäler

Jede Art von Veränderung an geschützten Denkmälern und/ oder in seinem Nahbereich unterliegt gem. Art. 6 DSchG dem Erlaubnisvorbehalt.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

Erlaubnis gem. DSchG

Bei Bauvorhaben, die von der bauordnungsrechtlichen Genehmigung freigestellt sind, ist in jedem Falle eine Erlaubnis gem. Art. 6 DSchG zu beantragen.

Alltasten

Im Geltungsbereich sind keine Alltasten bekannt.

Anlagen Versorgungsträger

Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Böden

Erwartet wird grobes Moränenmaterial.

Grundwasser

Erwartet werden wasserführende Schichten.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist verzögert über eine private Rückhalteeinrichtung in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten.

05. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Ga

Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Stellplätze

St

Garagen

Stellplatzbedarf

2 Stpl/Wo, ansonsten gem. Anlage zur GastellV

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind mit einer Grundfläche von insgesamt max. 10% der zulässigen Grundfläche/Baugrundstück (Hauptnutzung) auch außerhalb dieser Umgrenzung und außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in der Vorgartenzone bis 3 m ab öffentlicher Verkehrsfläche.

06. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in m, z.B. 6 m



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Eigentümerweg



mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche

07. Grünflächen/ Grünordnung



Laubbäume

zu pflanzender Laubbäume, vorzugsweise gem. nachfolgender Liste
Mindestanforderung: H. 3xv, StU 16-18 m

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Buche
Eiche
Stieleiche
Mehlbirne
Eberesche
Winterlinde



Sträucher

zu pflanzende Sichtschutzhecke, vorzugsweise mit Sträuchern gem. nachfolgender Liste
Mindestanforderung: 2xv, Pflanzgröße 100-150 cm, Pflanzabstand 1,5/1,5 m auf Lücke, in Gruppen von 3-5 Stück einer Art

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartnagel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundrose
Rosa glauca - Hechtrose
Rosa rubiginosa - Weinrose

Schmutzwasser

Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

Entwässerungspläne

Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsverfahren vor zu legen.

Landwirtschaft

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Immissionen zu dulden.

Pflanzabstände Bäume (h > 2m)

mind. 4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen
mind. 2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen
mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.

Pflanzabstände Sträucher (h <= 2m)

2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen
0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

Lichttraumprofil Gehölze

4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen
2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 16.01.2013).
Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.

Nordpfeil



Haugärten

Salix aurita - Ohrchenweide
Salix caprea - Salweide
Salix daphnoides - Reifweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix viminalis - Korbweide
Sambucus nigra - Holunder
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, vorzugsweise mit Gehölzen aus vorstehenden Listen.
Bäume: mindestens 1 Baum/ Grundstück
Sträucher: Pflanzabstand 1,5/1,5 m auf Lücke, in Gruppen von 3-5 Stück einer Art

Pflanzzeit

Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) und unmittelbar nach Bezugsfähigkeit der Gebäude durchzuführen.

Gehölzerhalt

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Pflegemaßnahmen

regelmäßiger Pflegeschnitt

Ersatzmaßnahmen

Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind zu ersetzen.

08. Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Nur gleichschenkelige Satteldächer mit First parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.
Dachneigung: 18-30 °

Dachgauben

Dachgauben sind nur als Satteldachgauben und ab einer Dachneigung von 27° (Hauptdach) zulässig.
Die Breite der Gaube darf 1,40 m nicht übersteigen. Der Abstand zum Ortgang und untereinander muss mindestens 3 m betragen.

Zwerggiebel/ Standgiebel

Zwerggiebel/ Standgiebel sind nur in Verbindung mit dem 2. Vollgeschoss und ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig.
Die Breite des Zwerggiebels darf 1/3 der Fassadenlänge nicht übersteigen. Die Tiefe des Vorbaus (Außenkante Wand/ Balkon) darf max. 1,5 m zum Hauptgebäude betragen.

Garagenanlagen

Aneinandergebaute Garagen sind profilgleich auszuführen.

Wandhöhe Garagen

max. 3 m
Hinweis: Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.

Anlagen zur Energiegewinnung

Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern zulässig mit einem Anteil von max. 100 % der jeweiligen Dachfläche.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,9 m und nur ohne Sockel zulässig.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Holzstaketenzäune zulässig.
Hinweis: Es wird empfohlen, zu öffentlichen Verkehrsflächen keine Einfriedungen anzuordnen.

Hecken

Thujahecken sind unzulässig

Präambel

Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanungspläne und die Darstellung des Inhalts (PlanZV 90),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG)

in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Ausfertigungsverfügung

Die Bebauungsplanänderung ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom **18.2.2013** Satzung beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angeordnet.

Söchtenau, den **14. AUG. 2013**

Forstner

1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss § 2 (1) BauGB

am **7.3.2013**

ortsübliche Bekanntmachung § 2 (1) BauGB

am **19.3.2013**

öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB

vom bis **27.3. - 26.4.2013**

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB

vom bis **19.3. - 26.4.2013**

erneute öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB

vom bis **21.6. - 17.7.2013**

erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB

vom bis **13.6. - 11.7.2013**

Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB

am **1.8.2013**

ortsübliche Bekanntmachung § 10 (3) BauGB

am **14.8.2013**

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 3631, 3631/1, 3667/3 T unwirksam und durch die geänderten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt. Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Söchtenau auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Rechtsfolgen gem. § 44, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen.

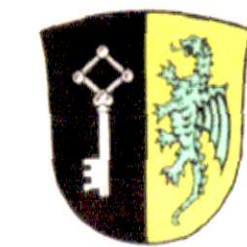
Söchtenau, den **14. AUG. 2013**

Forstner

1. Bürgermeister



Original



Gemeinde Söchtenau

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“

Bereich Fl.Nr. 3631, 3631/1, 3667/3 T

Planfertigung

des Entwurfs vom 07.05.2013
in der modifizierten Fassung vom 01.08.2013

Maßstab 1:1000
0,52 m²
F&F

Antragsteller

J. Kämber
Osterfinger Str. 9
83139 Söchtenau-Schwabering

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Gärtnstraße 5
83059 Kolbenmoor

