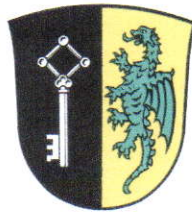


⇒Original⇐



GEMEINDE SÖCHTENAU
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan Nr. 2
„Söchtenau Nord-West“
4. Änderung



Planung:

Gemeinde Söchtenau
Dorfplatz 3
83139 Söchtenau
Tel. 08055/90790 –Fax: 08055/907910
E-Mail: info@soechtenau.de

Entwurf: 06. Juli 2006

Änderung: 21. September 2006

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Söchtenau Nord-West“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau in öffentlicher Sitzung am 21. September 2006 die 4. Änderung des Bebauungsplans „Söchtenau Nord-West“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 21. September 2006 maßgebend.

§ 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil i. d. F. vom 21. September 2006.

§ 3 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Söchtenau, den 18. Oktober 2006



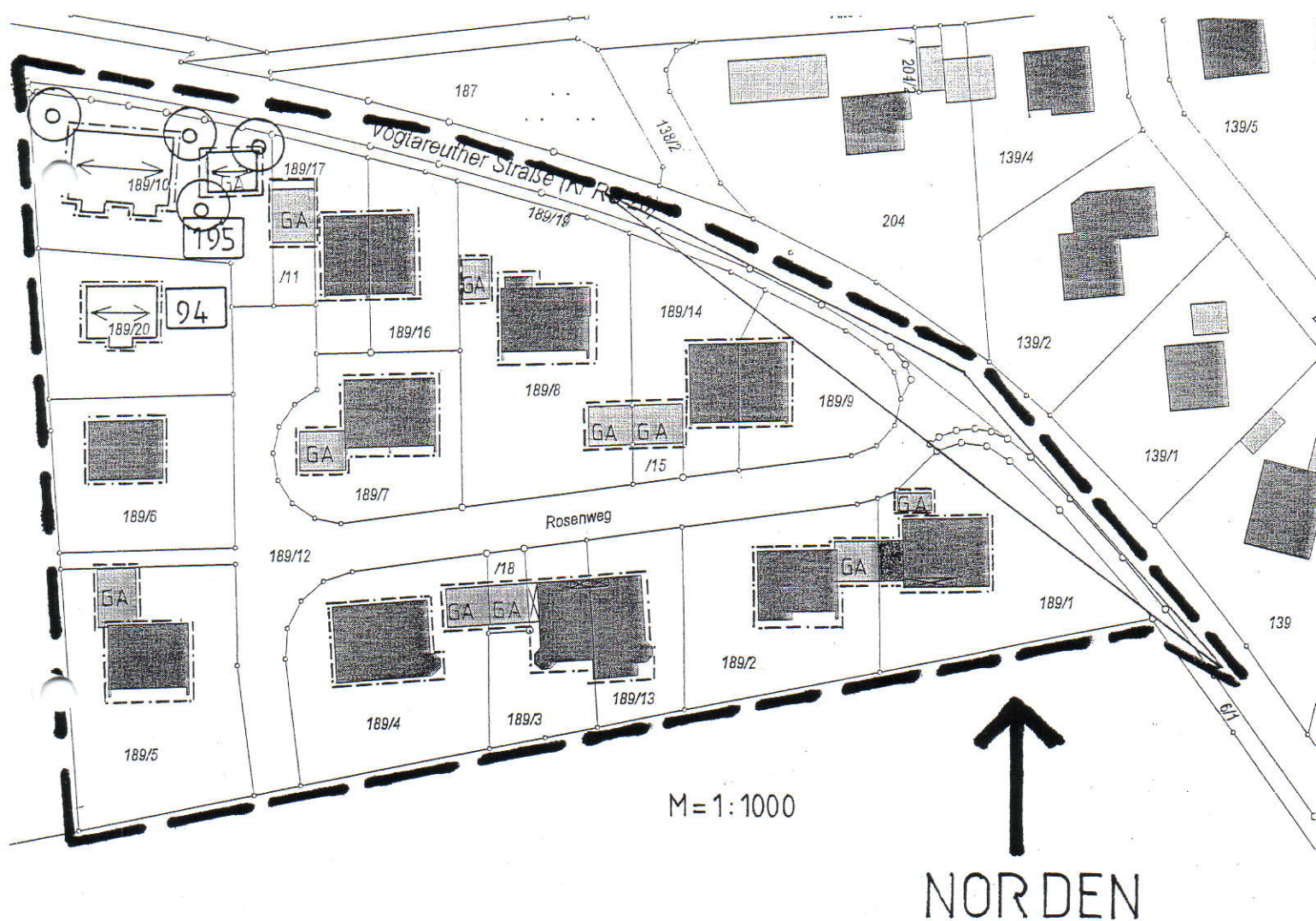
Gemeinde Söchtenau

Baumann
Erster Bürgermeister

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Nord – West“

Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim



Söchtenau, 21.09.2006

Gemeinde Söchtenau

[Handwritten signature]

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des Geltungsbereichs
	Baugrenze des Wohngebäudes gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
	Baugrenze (Fläche) nur für die Garage
	Vorgeschriebene Firstrichtung
	Sichtdreieck
	Maximal überbaubare Grundfläche (in m ²) für Hauptgebäude innerhalb des durch Baugrenzen begrenzten Bauraums soweit nicht durch die Baugrenze weiter beschränkt
	Neu zu pflanzende einheimische Laub- bzw. Obstbäume

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Das gesamte Baugebiet wird in offener Bauweise festgesetzt.
3. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
4. Bei allen Parzellen wird eine zulässige
 - Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine
 - Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.
5. Zweigeschossige Hauptgebäude sind mit einer Wandhöhe bis max. 6,50 m über OK festgelegte Geländeoberfläche zulässig. Die Dachneigung wird zwischen 20 und 26 ° festgesetzt. An den Traufseiten ist ein Vordach von mindestens 0,60 m bis höchstens 1,4 m, an den Giebelseiten ein Vordach von mindestens 0,6 m bis höchstens 1,8 m zulässig.
6. Dachgauben und Quergiebel in Hauptgebäuden sind zulässig, wenn sie max. 40 % der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.

7. Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich der Flächen für Garagen, geringere Abstandsflächen ergeben, als Art. 6 und 7 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt. Das gilt jedoch nur, wenn bestehende Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Im anderen Falle gelten die Vorschriften des Art. 6 und 7 BayBO.
8. Soweit überbaubare Grundstücksflächen für Garagen unmittelbar an die geplante oder vorhandene Grenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Doppelgaragen sind an der Grenze profilgleich zusammenzubauen. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
9. Garagen dürfen eine Traufhöhe von max. 3,0 m über OK festgelegte Geländeoberfläche aufweisen. Die Dachneigung der Garagen wird zwischen 0 und 24 ° festgesetzt. Wenn sie die gleiche Dachneigung wie das Wohngebäude aufweisen, können sie in das Wohngebäude miteinbezogen werden. An den Traufseiten, wie auch an den Giebelseiten ist ein Vordach von mindestens 0,30 m bis höchstens 1,0 m zulässig. Kellergaragen sind nicht zulässig. Wellblech- und Welleternitgaragen sowie außen nicht verputzte Garagen sind nicht zulässig.
10. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen (Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden).
11. Für je 300 m² Grundfläche ist an geeigneter Stelle ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen. Etwa vorhandener, erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand ist stehenzulassen. Unzulässig sind Thujen und sonstige Koniferen.
12. Sichtdreiecke sind ständig von jeder Bepflanzung, Lagerung und Bebauung von mehr als 1,00 m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten.
13. Als Einfriedung sind Holzlatten- oder Hanichelzäune, bzw. Drahtzäune mit Hecken- bzw. Strauchhinterpflanzung, bei einer Gesamthöhe von 1,00 m einschließlich Sockel (höchstens 0,25 m) zulässig. Sichtbare Betonpfosten sind unzulässig. Die Verwendung von Betonformsteinen mit Bossenmarkierung ist untersagt. Die teilweise Ausführung der straßenseitigen Einfriedung als Natursteinmauerwerk ist nur dann zulässig, wenn die zulässige Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschritten und das Gesamtbild nicht gestört wird.
14. Die Festsetzungen und Zeichenerklärungen gelten als Bestandteil dieses Bebauungsplans, soweit sie nicht Hinweise sind.
15. Die ausgewiesenen Bauflächen innerhalb der Baugrenzen dürfen nur entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO bebaut werden.
16. Auf jedem Grundstück mit mehr als drei Wohneinheiten ist ein Kinderspielplatz mit Sandkasten zu errichten.
17. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit ortsüblichem Material, wie Pfannen, Falzziegel oder Frankfurter-Pfannen einzudecken. Nur rot oder braun nicht grau! Sie sind als Giebeldächer auszubilden.

18. Nebenanlagen in Form von Gebäuden aus Holz sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Wandhöhe von max. 2,3 m zulässig. Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind zu beachten.

19. Einzelfestsetzungen:

- Das östliche Vordach an der Giebelseite der Garage auf Fl.-Nr. 189/10 darf, abweichend von der Festsetzung unter Nr. 9, max. 1,5 m betragen.
- Das Giebeldach der Garage auf Fl.-Nr. 189/10 kann in der Schenkellänge um 0,5 m zugunsten der südlichen Dachfläche verschoben, bzw. verlängert werden.
- Die Wandhöhe des Hauptgebäudes auf Fl.-Nr. 189/10 darf, abweichend von der Festsetzung unter Nr. 5, maximal 5,20 m ab OK Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) betragen.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechts zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.
2. Die Höhenfestsetzung erfolgt durch die Gemeinde. Bei Hanglagen ist bei Bauantragstellung eine Geländeaufnahme, bezogen auf unveränderliche Höhenpunkte (z.B. Straße, Kanaldeckel o.ä.) vorzulegen.
3. Gebäudewände mit geringen Öffnungen sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen begrünt werden. Rankgerüste, Pergolas und Spalieri sollen sich in Material und Gestaltung dem Stil des Hauses anpassen.
4. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung sind die gemeindlichen Satzungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
5. Die Trinkwasserversorgung ist über die Wassergenossenschaft Söchtenau sicherzustellen.
6. Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäude und Anlagen kommen die Bestimmungen insoweit zur Anwendung, als durch Umbauten oder Renovierungen, Neu- und Umpflanzungen usw. Änderungen vorgenommen werden, für die der Bebauungsplan Bestimmungen enthält.



Söchtenau, 21. September 2006

Baumann
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Söchtenau hat am 11. Mai 2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Söchtenau Nord-West“ nach § 13 BauGB zu ändern (vereinfachte Änderung).

Der betroffenen Öffentlichkeit, den berührten Behörden und sonstigen von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen der Beteiligten sind als Anregungen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 und 6 BauGB am 21.09.2006 vom Gemeinderat behandelt worden.

Der Gemeinderat Söchtenau hat am 21.09.2006 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Söchtenau Nord-West“ nach §§ 10 und 13 BauGB als Satzung beschlossen.



Söchtenau, den 13. Oktober 2006

Baumann
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung – Inkrafttreten:

Die Bebauungsplanänderung wurde vom 18.10.06 bis 02.11.06 ortsüblich, durch Anschlag an allen Amtstafeln, bekanntgemacht.

Die 4. Änderung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Söchtenau, den 02.11.06

Baumann
Erster Bürgermeister