

⇒Original⇐



GEMEINDE SÖCHTENAU
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan Nr. 4
„Haid-Süd“

4. Änderung

M = 1 : 1.000

Söchtenau, den 19.09.2005

Gemeinde Söchtenau



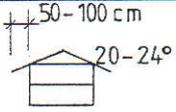
Josef Baumann

Josef Baumann
Erster Bürgermeister

Vorentwurf: 15.06.2005
Entwurf: 05.07.2005

Planung:
Gemeinde Söchtenau
Dorfplatz 3
83139 Söchtenau

Zeichenerklärungen Festsetzungen

	Max. Anzahl der Vollgeschosse
	Baugrenze der Hauptgebäude
	Baugrenze der Nebengebäude und Garagen
	Flächen für Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Sichtdreieck
	Zweigeschossige Bauten Traufhöhen 6,00 – 6,50 m über OK Erdgeschossfußboden Dachneigung 20 ° – 24 °
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
	Firstrichtung
	Garageneinfahrt

Weitere Festsetzungen:

- 1 a) Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet (nach § 3 Bau NV) festgesetzt. In diesem Gebiet sind ausschließlich Wohngebäude zugelassen. Ausnahmsweise können Läden, die für den täglichen Bedarf notwendig sind, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zugelassen werden.
- b) Das gesamte Baugebiet wird in offener Bauweise festgesetzt.
2. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 650 qm.
3. 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.
- 4 a) Doppelgaragen sind an der Grenze profilgleich zusammenzubauen. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- b) Garagen können, wenn sie die gleiche Dachneigung wie das Wohngebäude aufweisen, mit in das Wohngebäude einbezogen werden.
- c) Garagenhöhe: Wandhöhe max. 3,0 m über Gelände.
5. Kniestöcke bis max. 70 cm von OK-Rohdecke 2. OG bis außen Dachhaut sind im gesamten Wohngebäude zulässig. Die angegebene Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.
- 6 a) Für je 300 qm Grundfläche ist an geeigneter Stelle ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen.
- b) Etwa vorhandener, erhaltenswerter Baum –und Strauchbestand ist stehenzulassen.
7. Sichtdreiecke sind ständig von jeder Bepflanzung, Lagerung und Bebauung von mehr als 0,80 m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten.
- 8 a) Als Einfriedung entlang der Straße sind Hanichelzäune oder Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung bei einer Gesamthöhe von 0,80 m einschließlich Sockel (höchstens 0,25 m) zugelassen. Sichtbare Betonpfosten sind unzulässig.
- b) Die Verwendung von Betonformsteinen mit Bossenmarkierung ist untersagt.
- c) Die teilweise Ausführung der straßenseitigen Einfriedung als Natursteinmauerwerk ist nur dann zulässig, wenn die zulässige Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschritten und das Gesamtbild nicht gestört wird.
9. Die Festsetzungen und Zeichenerklärungen gelten als Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit sie nicht Hinweise sind.

10. Die ausgewiesenen Bauflächen innerhalb der Baugrenzen dürfen nur entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNV bebaut werden.
11. Kellergaragen sind nicht erlaubt.
12. Auf jedem Grundstück mit mehr als 3 Wohneinheiten ist ein Kinderspielplatz mit Sandkasten zu errichten.
13. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit ortsüblichem Material wie Pfannen, Falzziegel oder Frankfurter-Pfannen einzudecken. Rot und braun, nicht grau! Sie sind als Giebeldächer auszubilden.
14. Wellblech- und Welleternitgaragen sowie außen nicht verputzte Garagen sind nicht zulässig.
15. **Stellplätze:**
Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Kfz-Stellplätze mit den Abmessungen 5,50 m * 2,50 m zu errichten. Die Gemeinde kann bei Bedarf zusätzliche Stellplätze fordern.
16. **Zufahrtsbreite:**
Die Breite der Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt (Vorplatzbreite) beträgt höchstens 6,0 m.
17. **Höhenfestsetzung der Gebäude:**
Die Höhenfestsetzung erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei Bauantragstellung ist eine Geländeaufnahme des ursprünglichen Geländes bezogen auf unveränderliche Höhenpunkte (z.B. Kanaldeckel), Vermessungspunkte o.ä.), sowie eine planerische Darstellung des geplanten Geländes mit Angabe des Umfangs der geplanten Änderung des ursprünglichen Geländes vorzulegen.
18. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie jeweils dem Nutzungszweck des Hauptgebäudes untergeordnet sind, sich in das Ortsbild einfügen und mit min. 5 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Hierbei sind pro Bauparzelle eingeschossige Nebengebäude in Holzform (z.B. Gerätehütte), mit Satteldach, Dachneigung 20 – 24 °, einer max. Grundfläche von 12 m² und traufseitiger Wandhöhe von 2,50 m zulässig.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Söchtenau hat am 17.03.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 „Haid“ nach § 13 BauGB zu ändern (vereinfachte Änderung).
2. Der Öffentlichkeit, den Behörden und den sonstigen von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde vom 26.7.05 bis 25.8.05 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Die Stellungnahmen der Beteiligten sind als Anregungen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 und 6 BauGB am 15.9.05 vom Gemeinderat behandelt worden.
4. Der Gemeinderat Söchtenau hat am 15.9.05 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Haid“ nach §§ 10 und 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Söchtenau, den 19. September 2005



Baumann
Baumann
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung – Inkrafttreten:

Die Bebauungsplanänderung wurde vom 20.9.05 bis 05.10.05 ortsüblich, durch Anschlag an allen Amtstafeln, bekanntgemacht.

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

Söchtenau, den 05.10.05



Baumann
Baumann
Erster Bürgermeister