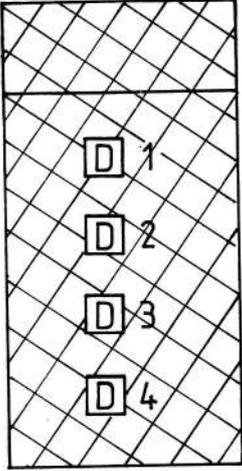
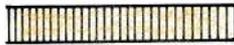


PLANZEICHENERKLÄRUNG

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
	D: Dorfgebiet – Ortskern
	D1: Dorfgebiet – Ortskern mit besonderer Zweckbestimmung "öffentlicher Zweck"
	D2: Dorfgebiet – Ortskern mit besonderer Zweckbestimmung "Schank- und Speisewirtschaft"
	D3: Dorfgebiet – Ortskern mit besonderer Zweckbestimmung "Bank"
	D4: Dorfgebiet – Ortskern mit besonderer Zweckbestimmung "Lebensmittelgeschäft"
	Straßenbegrenzungslinie
	Schotterrasenbankett öffentliche Verkehrsfläche
	Fußweg
	öffentliche Verkehrsfläche mit besonderen Gestaltungsanforderungen, Dorfplatz – Dorfstraße
	private Platzfläche mit besonderen Gestaltungsanforderungen, Dorfplatz
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Parkplatz
	Bushaltestelle
	Garagen Doppel- oder Mehrfachgaragen sind mit einem Satteldach entsprechend dem Hauptgebäude in Deckung und Neigung zu versehen. Firstrichtung zwingend. Einzelgaragen müssen ein in der kurzen Seitenlänge geneigtes Dach, in Neigung und Deckung dem Hauptgebäude entsprechend, erhalten oder mit einem Satteldach überbaut werden mit der Firstrichtung parallel zur langen Seite.
	Carport Pergolenartige Konstruktion, in Holz und / oder Stahl; seitlicher und oberer Abschluß ist möglich; an den Zufahrtsseiten (Einfahrt) sind Tore und Türen unzulässig, d.h. sie müssen ständig offen sein; der erforderliche Brandschutz muß gewährleistet sein.
	Stellplatz (Pkw)

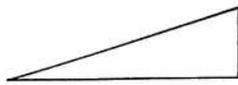
Virtus

140

140

C.

1. I für



Sichtdreieck



Baugrenze

z.B.

GRZ	0.4
GFZ	0.7
Gesch.	II
BMZ	2.0

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Anzahl der Vollgeschosse

Baumassenzahl



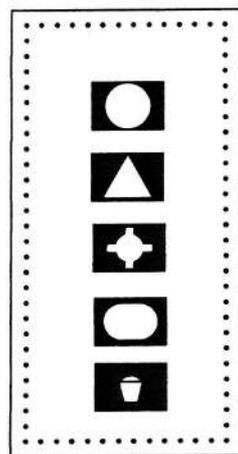
Abgrenzung des Maßes der Nutzung



zwingende Firstrichtung



zwingende Firstrichtung bei Veränderungen im Rahmen des eingeräumten Maßes der baulichen Nutzung



Flächen für den Gemeinbedarf:

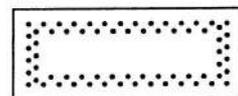
Gemeindeverwaltung

Schule

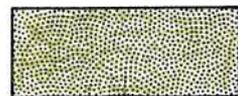
Kirche

Sportanlage

Kinderspielplatz



Fläche für Sportanlage



private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild



zu pflanzende Bäume mit Artenangabe
Die Pflanzung ist vorgeschrieben bei Erweiterung der Bauflächen
oder bei der Erstellung von Ersatzbauten.



bestehende, zu erhaltende geschlossene Baum- und
Strauchpflanzung
Ersatz alter Bäume und Sträucher sowie Pappeln durch heimische
Laubbäume und Sträucher zulässig.



bestehende, zu erhaltende oder bei Abgang zu ersetzende
Obstbäume



bestehende, zu erhaltende oder bei Abgang zu ersetzende
Laubbäume

2. [Die Ges bish auc Bau

3. E

4. /

5. [zwir

6. [bis

7. F

8. [Bau zu

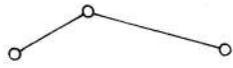
9. [Vor son Neig nur and einz auf sarr ein dem sinc für ster stin rüch min teri

10. Die müs: Farl (au: ges Anp

11.

12. Einf Verl bet

2. FÜR DIE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze

125/2

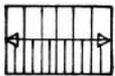
Flurnummer, z.B. 125/2



Trafo



bestehende Firstrichtung



Bebauungsvorschlag



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



Baudenkmal



Bach
naturnah ausgebaut

Be

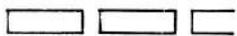
Betonfläche, bestehend; Empfehlung: entsiegeln

As

Asphalt, bestehend; Empfehlung: entsiegeln

N

Nutzgarten, bestehend; Empfehlung: erhalten



räumliche Grenze des Untersuchungsgebiets der Startphase zur
Dorferneuerung Söchtenau

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO sowie als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,7, die maximale Geschosflächenzahl beträgt 0,3 bzw. 0,7. Die maximale Baumassenzahl beträgt 1,8 bzw. 2,0. Die maximale Grundflächenzahl und die maximale Geschosflächenzahl kann geringer sein, wenn sie sich aus den Baugrenzen ergeben. Ergibt der bisherige Bestand eine höhere Grundflächen- oder Geschosflächen- oder Baumassenzahl, so ist dies auch bei Ersatz- oder Umbauten bis zur jetzigen Grundflächen- oder Geschosflächen- oder Baumassenzahl zulässig.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Alle Gebäude müssen eine rechteckige Grundform aufweisen.

Die Gebäudelänge muß mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen. Die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite zu legen.

Die Baugrenze darf durch untergeordnete Erker und Wintergärten sowie durch umlaufende Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze gefordert. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Garagen zulässig. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen versehen.

Dachgestaltung

Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 18 bis 30°. Dabei ist insbesondere auch der Bestand zu berücksichtigen. Bei baulichen Ergänzungen im Dachbereich ist die Form, Neigung und Farbe unbedingt dem des bestehenden Dachs anzugleichen. Als Dacheindeckung dürfen nur kleinteilig rote oder rotbraune Dachplatten verwendet werden, soweit nicht durch den Bestand anders vorgegeben. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaugelgröße von 1,00 m² und einer Gesamtbreite bis 15 v.H. der Dachlänge möglich. Mehrere Fenster auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen. Zunmengebaute Hauptbaukörper müssen einen durchgehenden First haben. Je Dachseite ist maximal ein Zwerchgiebel zulässig bei einer Mindestdachneigung von 28°. Anbauten an bestehende Gebäude sind im Profil bzw. der Hauptdachneigung anzugleichen. Erhöhungen bis zum maximalen Maß der Nutzung sind nur erlaubt, wenn der Bestand entsprechend geändert wird. Die ortsgangseitigen Dachüberstände von Wohngebäude werden am vorderen Giebel mit mindestens 1,6 m und am rückwärtigen mit mindestens 1,0 m bestimmt. An den Traufseiten werden die Dachüberstände mit mindestens 0,8 m bestimmt. Für Garagen werden die Dachüberstände am vorderen Giebel mit mindestens 1,0 m und am rückwärtigen mit mindestens 0,5 m bestimmt. An den Traufseiten werden die Dachüberstände mit mindestens 0,3 m bestimmt. Ausnahmen sind zulässig bei An- und Umbauten, soweit dies gestalterisch zur Anpassung an den Bestand notwendig ist.

Fassade

Baukörper sind in ortstypischer Bauweise zu gestalten. Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Putzflächen sind in weißer bis leicht getönter Umgebung herzustellen. Holzverkleidungen müssen aus senkrecht verlaufenden Brettern bestehen (genommen Holz-Blockbauweise) und dürfen nur farblos oder in hellen Braun- oder Grautönen gezeichnet werden. Ausnahmen sind zulässig bei An- und Umbauten, soweit dies gestalterisch zur Anpassung an den Bestand notwendig ist.

Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben, der über das Gelände reicht. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Holzstaketenzaun auszubilden. Die maximale Höhe darf 0,90 m ab OK-Gelände betragen.

Hecken: Koniferen-, Thuja- sowie geschnittene Hecken sind unzulässig.

14. Die im Planteil festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind mit den nachstehenden Arten und mit den entsprechenden Pflanzqualitäten zu verwirklichen.

Acer campestre, Feldahorn; Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Carpinus betulus, Hainbuche; Fagus sylvatica, Buche; Fraxinus excelsior, Esche; Quercus robur, Eiche; Sorbus aucuparia, Eberesche; Tilia cordata, Linde; alle H. 3xv. StU 18–20 cm; Sorbus aria, Mehlbeere; H. 3xv. StU 16–20 cm; Obstbaumhochstamm.

15. Die im Planteil festgesetzten privaten Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild sind von jeglicher Bebauung sowie von Lagerflächen freizuhalten und als Obstwiese oder landwirtschaftlich genutzte Wiese zu nutzen. Es dürfen nur heimische standortgerechte Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Der Bebauungsplan wurde aus den katasteramtlichen Lageplänen, M. = 1 : 1 000, gefertigt. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

2. Abkürzungen

BauNVO = Baunutzungsverordnung, BayBO = Bayerische Bauordnung

BauGB = Baugesetzbuch, OK = Oberkante, Fl.Nr. = Flurnummer

3. Baum- und Strauchbestände sowie sonstige eigenkartierte Objekte sind nicht eingemessen und können lagemäßig abweichend dargestellt sein.

4. Kabelverteilerschränke für Stromversorgung der Isar-Amperwerke AG sind in den Privatgrundstücken zu errichten und so in den Gartenzaun zu integrieren, daß sie von außen zugänglich sind.

5. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich bekanntzumachen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Söchtenau hat in der Sitzung vom 19.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 1.12.1998 bis 22.12.1998 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 1.12.2004 bis 3.1.2005 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 22.11.2004 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. erneute Auslegung 16.6. - 8.7.2005, Bekanntmachung 8.6.2005

4. Satzung

Der Gemeinderat Söchtenau hat am 28.7.2005 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.2.2005 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).