

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
- zulässig sind:
Vorhaben nach §4(2) BauNVO
- ausnahmsweise können zugelassen werden:
Vorhaben nach §4(3) BauNVO
Hinweise:
allgemein zulässig sind:
Stellplätze und Garagen im Sinne des §13 BauNVO
Räume für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO

02. Maß der baulichen Nutzung

GR 160
Grundfläche gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 160 m²
Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist eine zusätzliche Grundfläche von je 25 m² pro Erdgeschoßwohnung zulässig, jedoch nur bis zu einem Summenmaß von maximal 50 m².
Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 10 m²/ Wohnung zulässig.
Für Außentreppen ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 9 m²/ Gebäude zulässig.
Durch Anlagen im Sinne des §19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
Hinweise:
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach §19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschoß, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen. Gebäudeteile in den Obergeschossen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, Außentreppen, ausragende Geschosse) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen. Eine Doppelrechnung von sich überlagernden, anrechenbaren Grundflächen ist unzulässig.
Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach §19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach §19(2) BauNVO auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

WH 6.2
Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 6,2 m
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.
Hinweise:
Der Begriff der „Wandhöhe“ gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe“ gem. Art. 6(4)2 BayBO.

483,30 NN
Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN) als Höchstmaß, z.B. 483,30 NN
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhenlage ist auch dann zulässig, wenn gleichzeitig die festgesetzte Wandhöhe um den Wert der Überschreitung reduziert wird. Bei einer Unterschreitung der festgesetzten maximalen Höhenlage sind Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

3 Wo
Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude gem. Planeintrag als Höchstmaß, z.B. 3 Wohnungen

03. Baugrenzen

Baugrenze
Die Baugrenzen dürfen für zusätzlich zulässige Grundflächen gemäß Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden.
Bei Terrassen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 2,5 m begrenzt.
Bei Balkonen und Standgauben ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,5 m begrenzt.
Bei Außentreppen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,2 m begrenzt.
Hinweise:
Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23(3) Satz 2 BauNVO auch zulässig, soweit es sich um ein Hervorragen von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.
Durch die Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. bei fehlender Abstandsflächenübernahme kann ggf. nicht bis an die Baugrenze gebaut werden.

04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports und Nebenanlagen
GA Garagen
C Carports
Garagen
geschlossene Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen zulässig. Offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Carports zulässig.
Hinweise:
Für Grenzgaragen bzw. Grenzgaragen in Verbindung mit dahinterliegenden Nebengebäuden gilt die Regelung des Art. 6 (9) 1 der Bayerischen Bauordnung (Grenzbebauung).
Stellplätze
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.
Stellplatzbedarf
2 Stellplätze pro Wohnung.
Für sonstige in Wohngebieten zulässigen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf nach § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GoStellV vom 30.11.1993 i.d.F. vom 07.08.2018) gem. dortiger Anlage zu ermitteln und nachzuweisen.
Nebenanlagen
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 15% der zulässigen Grundfläche pro Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.
Gartenhäuschen
Gartenhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² pro Erdgeschoßwohnung auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

05. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

06. Einzelbäume

zu pflanzender mittelgroßer Baum mit Standort- und Artenfestsetzung gem. Grünordnung Einzelbaum 2. Ordnung

Grenze des Geltungsbereiches

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 BayBO.

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Freistaats Bayern und der jeweiligen Grundstückseigentümer der anliegenden Flächen.

Hinweise:
Von den Grundstücken an dieser privaten Verkehrsfläche sind die Mülltonnen zu den örtlichen Abholzeiten bis zur öffentlichen Verkehrsfläche zu transportieren.

Grünordnung

Einzelbaum II
Zu pflanzender Baum II, Wuchsordnung.
- Mindestanforderung:
Hochstamm
Stammumfang 14-16 cm
- Artenliste Laubbäume II. Ordnung
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aria Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire' Winterlinde, Sorte

Hecken
Hecken sind aus Heckenpflanzen gem. Artenliste Heckenpflanzen herzustellen.
Schnitthöhe: max. 1,8 m
- Artenliste Heckenpflanzen
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Ligustrum ovalifolium Gwahlbtürliger Liguster
Immergrüne Nadelgehölze Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) sind unzulässig.

Hausgärten
Die nicht überbauten Flächen sind vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit sie nicht durch andere Nutzungen benötigt werden.
- Pflanzregel:
mind. 1 Laubbaum II. Wuchsordnung oder 1 Obstbaum pro angelegener 250 m² Grundstücksfläche
Bestandsbäume und Bäume aufgrund anderer Begrünungsvorgaben werden auf die Pflanzregel angerechnet.

Stellplätze, Garagenzufahrten, Fahrten
Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen.

Pflanzzeit
Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Hinweis
Nachweis Grünordnung
Im Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschriften in den Plänen oder über ergänzende Unterlagen nachzuweisen.

Hinweis
Pflanzabstände Bäume (h > 2m)
mind. 2 m von Stammmitte zu Grundstücksgrenzen
mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationsleitungen. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.

Hinweis
Pflanzabstände Sträucher, Hecken (h <= 2m)
mind. 0,50 m von Strauchmitte/ Stammmitte Hecke zu Grundstücksgrenzen

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

Lichttraumprofil Gehölze
2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

Örtliche Bauvorschriften

Dächer
nur Dächer mit Vordächern zulässig (auch bei freistehenden Garagen und Nebenanlagen).
Frist nur mäßig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.
Dachneigung: 20-26°
Vordächer Hauptgebäude: traufseitig 80-120 cm, giebelseitig 80-150 cm
Vordächer Garagengebäude: traufseitig 60-80 cm, giebelseitig 20-80 cm. Vorderkanten von Vordächern von Garagen und Carports müssen einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mind. 50 cm haben.
Bei angebaute n Wintergärten, angebauten Terrassenüberdachungen und angebauten Garagen und Carports sind auch Pultdächer zulässig.
Bei Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen ab 6° Mindestneigung zulässig.

Dachterrassen, Dachgauben, Negativgauben
Dachterrassen, Dachgauben und Negativgauben sind unzulässig.
Hinweise:
Dachgauben sind Dachaufbauten mit in Richtung des Dachfirstes zurückgesetzter Stirnseite und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.
Negativgauben sind in die Dachfläche eingeschnittene Terrassen, die nicht überdacht sind.

Standgauben
Standgauben sind nur mit Satteldach zulässig.
Die Breite des Vorbaus darf 40 % der Fassadenlänge nicht übersteigen. Für mehrere Zwerchhäuser pro Fassade gilt das Summenmaß von max. 50 % der Fassadenlänge.
Die Tiefe des Vorbaus darf max. 2,0 m zum Hauptgebäude betragen.
Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.
Hinweise:
Standgauben sind überdachte Vorbauten über die volle Wandhöhe mit vor die Fassade gesetzten Stützen/ Wänden und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.

Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind nur mit Satteldach zulässig.
Die Breite des Zwerchhauses darf 40 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Für mehrere Zwerchhäuser pro Fassade gilt das Summenmaß von max. 50 % der Fassadenlänge.
Der Abstand des Zwerchhausdachs zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.
Hinweise:
Zwerchhäuser sind Dachaufbauten mit einem Giebel in der Fucht der Gebäudeaußenwand („Zwerchhaus“) und senkrecht dazu zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.

Balkone

Balkone sind auch dann zulässig, wenn sie die gesamte Hauslänge/ -breite einnehmen, die Tiefe von 1,5 m nicht überschreiten wird und die Anordnung maximal an 2 Hausstellen erfolgt.

Geländeveränderungen/ Stützmauern

Veränderungen des natürlichen Geländeverlusts (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von +/- 50 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
Geländeabgrabungen dürfen nicht mit anschließenden Geländeauffüllungen kombiniert werden.
Abgrabungen/ Aufschüttungen mit einer größeren Höhendifferenz als +/- 50 cm gegenüber dem natürlichen bzw. bereits verändertem Gelände sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch ein topographisch harmonischer Geländeverlauf zur freien Landschaft erzielt werden kann bzw. wenn die Einhaltung der Höhenbegrenzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
Die Notwendigkeit ist nachzuweisen, die Geländeprofilierung im Eingebotplan anhand von Profilschnitten darzustellen.

Anlagen zur Energiegewinnung

Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern zulässig.
- Dachanlagen:
bis zu einem Flächenanteil von max. 90 % der jeweiligen Dachfläche und nur in rechteckigen Feldern. Gestufte Ränder sind unzulässig. Solarzeilen und Sonnenkollektoren sind bündig in bzw. mit einem Abstand von max. 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzuordnen. Sie dürfen nicht über den First ragen.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder offenen Zäunen herzustellen.
Hecken sind nur bis zu einer Schnitthöhe von 1,8 m zulässig. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,1 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm auszubilden.
An Verkehrsflächen sind Sockel bis 20 cm zulässig.
Unzulässig sind:
Mauern und Wände aller Art wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, Gabionenmauern, Mauern aus Drahtgeflechtkörben, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

Hinweise

160

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

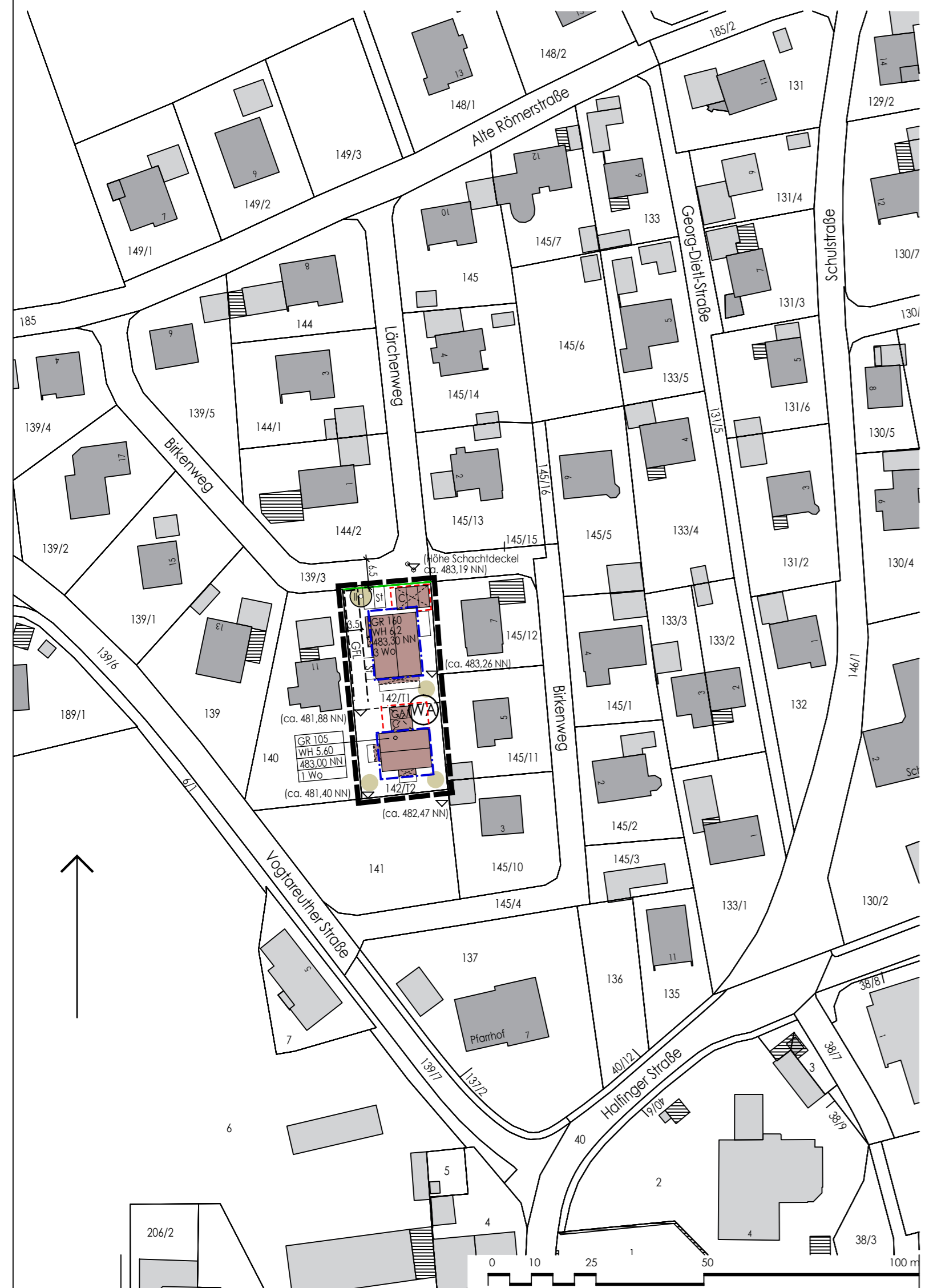
-----

-----

-----

-----

-----



Gemeinde Söchtenau
9. Änderung des
Bebauungsplanes Nr.1
„Söchtenau Nord“

mit Integriertem Grünordnungsplan
im Bereich Fl. Nr. 142

Entwurf
vom 17.09.2020
in der Fassung vom 04.11.2020

Maßstab 1:1000
0,54 m²
CF

Planung
Fuchs Architekten
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor

Präambel

Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund
des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanV 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 Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als
Satzung.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gem. §2(1) BauGB am
öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB vom bis
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB vom bis
Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB am

Söchtenau, den .....
Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister
ausgefertigt am
Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister
ortsübliche Bekanntmachung gem. §10(3) BauGB am
Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 1 „Söchtenau Nord“ in der Fassung vom 1969 unwirksam und durch die Änderungssplanung 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 des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.