LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

Baugrenze

Firstrichtung

II — Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze

EG=484,80 — Höhenlage FFB EG in m NHN

WH=7,00 — seitliche Wandhöhe als Obergrenze (z. B. 7,00 m)

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Grenze des Änderungsbereichs

B. Für die Hinweise

149/2 — Flurnummer, z. B. 149/2

bestehende Flurstücksgrenze

bestehendes Gebäude

Präambel

Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:

2.1 Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 festgesetzt.

2.2 Die seitliche Wandhöhe ist im Planteil festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite. Die Oberkante Fertigfußboden EG ist im Planteil als Obergrenze festgesetzt.

2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.4 Für Wohngebäude sind jeweils bis zu 3 Wohneinheiten zulässig.

2.5 Nicht überdachte Terrassen sind bis zu einer Größe von 30 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Balkone und Außentreppen dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Baugestaltung

3.1 Gebäudeform: rechteckiger Baukörper, die Traufseite muss mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.

3.2 Dächer:

Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 18-27 Grad.

Dachform: für Haupt und Nebengebäude sowie Garagen gleichseitiges Satteldach mit mittigem First parallel zur Längsrichtung des Baukörpers.

Für an das Hauptgebäude angebaute Garagen sowie 1-geschossige Gebäudeanbauten sind auch Pultdächer mit einer geringeren Dachneigung zulässig. Die Ausbildung von Grabendächern ist unzulässig.

Dachdeckung: rote oder rotbraune sowie anthrazitfarbene kleinformatige Materialien

Dachüberstände:

Giebelseite min. 1,00 m, Traufe min. 0,80 m.

Garagen und Nebengebäude: Giebelseite min. 0,70 m, Traufe min. 0,50 m.

Dachgauben (Standgauben) und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.3 Quergiebel und Dachauffaltungen: je Gebäude ist ab einer Dachneigung von 21 Grad 1 Quergiebel zulässig. Dieser ist mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig.

Dachneigung des Quergiebels : bis zu 5° größer als die des Hauptdaches.

Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen: max. 4,0 m. Quergiebel müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden, sie dürfen max. 0,6 m über diese hinausragen.

3.4 Fassaden sind in Holz oder hellem Putz auszuführen.

3.5 Als Einfriedungen sind Hecken, offene Holz- und/oder Metallzäune zulässig, in zumindest je Grundstücksseite einheitlicher Ausführung. Die Einfriedung ist ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 0,1 m zur Geländeoberfläche auszuführen.

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist die Einfriedung min. 0,5 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen. Hier darf die Höhe max. 1,20 m ab Oberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes betragen. Entlang der Nachbargrundstücksgrenze darf die Höhe der Zäune max. 1,30 m und die Höhe der Hecken, ab einer Tiefe von 2,0 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze, max. 2,00 m gemesen ab Oberkante Gelände betragen.

4. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude/Nebenanlagen

4.1 Je Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze zu errichten.

4.2 Die Grundfläche für Garagen wird mit insgesamt höchstens 60 qm festgesetzt.

4.3 Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. Überdachte Stellplätze sind zulässig. Die seitl. Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt max. 3,00 M. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Garage und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

4.3 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

4.5 Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mind. 5,00 M vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet.

4.6 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.7 Je Grundstück ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 20 qm und einer seitlichen Wandhöhe von bis zu 2,50 m zulässig. Zulässig ist auch ein offenes Freischwimmbecken mit einer Grundfläche von bis zu 45,0 qm.

4.8 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Gelände

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis zu 1,0 m zulässig. Das Gelände ist auf eine Höhe von höchstens 0,25 m unter der Höhe des FFB EG anzugleichen. Die Errichtung von Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Diese sind in Naturstein auszuführen oder dauerhaft zu begrünen.

6. Grünordnung

6.1 Bei Neubauten sind je Baugrundstück mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen.

6.2 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig.

6.3 Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.

6.4 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

HINWEISE

1. Versickerung / Niederschlagswasser

1.1 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

1.2 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

2. Hochwasser / Starkregenereignisse

2.1 Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude, die auf Grund einer Hanglage ins Gelände einschneiden, sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

2.2 Durch Baumaßnahmen und Geländeveränderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.03.2021 und 08.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Söchtenau, den ....

Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Söchtenau, den ....

Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

GEMEINDE SÖCHTENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "SÖCHTENAU NORD"

10. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg Planungsgruppe Strasser

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

21002 H:\Projekte STADT-CAD\Söchtenau BP1\Planung\BP1 .DWG

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 08.04.2021

NORD