

**Festsetzungen**

**01. Maß der baulichen Nutzung**

GR 230  
 Grundfläche gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 230 m<sup>2</sup>  
 Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist eine zusätzliche Grundfläche von je 20 m<sup>2</sup> pro Gebäude zulässig.  
 Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 25 m<sup>2</sup> pro Wohnung zulässig.  
 Für Außentreppe ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 13 m<sup>2</sup> pro Gebäude zulässig.  
 Durch Anlagen im Sinne des § 19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 zulässig.  
 Hinweis:  
 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, Standauben, auskragende Geschosse) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen. Eine Doppelanrechnung 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 5,90  
 Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 5,90 m  
 Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand, bergseitig.  
 Hinweis:  
 Der Begriff der „Wandhöhe“ gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe“ gem. Art. 6(4)2 BayBO.  
 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen  
 Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss für Neu- oder Ersatzbauten gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN), z.B. 520,75 NN.  
 Bei Umbaumaßnahmen und Erweiterungen an zulässigerweise errichteten Bestandsbauten sind auch andere Höhenlagen zulässig, jedoch max. bis zur im Planeintrag festgesetzten Höhenlage. Gebäude (auch ins Gelände eingeschnittene Gebäude), sind bis zu 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht und auftriebsicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

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

**02. Bauweise/ Baugrenzen**

o  
**Abstandsflächen**  
 ---  
 ---  
 ---

offene Bebauung  
**Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Können die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bei Neubauten, Umbauten und Aufstockungen nicht gänzlich am eigenen Grundstück untergebracht werden, müssen diese über rechtsverbindliche Abstandsflächenübernahme am betroffenen Nachbargrundstück nachgewiesen werden.**  
 Baugrenze  
 Die Baugrenzen dürfen für Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone, Standaubele und Außentreppe überschritten werden.  
 Bei Terrassen (mit und ohne Überdachung) ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 4,0 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen.  
 Bei Balkonen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,5 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen.  
 Bei Standauben ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,5 m begrenzt.  
 Bei Außentreppe ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,2 m begrenzt.  
 Hinweis:  
 Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23/3 Satz 2 BauNVO auch zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

**03. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen**

GA  
 S  
 N  
 Garagen und Nebenanlagen  
 Stellplätze  
 Stellplatzbedarf  
 Gartenhäuschen/ Gewächshäuschen  
 Umgrenzung von Garagen, Stallungen und Nebenanlagen mit Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Garage  
 Zweckbestimmung: Stallung  
 Zweckbestimmung: Nebenanlage  
 Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen [Carports]) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.  
 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.  
 2 Stellplätze pro Wohnung.  
 Für sonstige im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf nach § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GStellV vom 30.11.1993 i.d.F. vom 07.08.2018) gem. dortiger Anlage zu ermitteln und nachzuweisen.  
 Gartenhäuschen/ Gewächshäuschen sind bis zu einer Grundfläche von insg. 15 m<sup>2</sup> pro Erdgeschosswohnung auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die Wandhöhe ist auf 2,5 m begrenzt.

**04. Verkehrsflächen**

—  
 —  
 —

**05. Sonstige Festsetzungen**

—  
 —  
 —

**Grünordnung**

Hausgärten  
 In Hausgärten sind heimische Laubbäume oder/ und Obstbäume zu pflanzen.  
 Pflanzregel:  
 1 Baum pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
 Festgesetzte Bäume und Bestandsbäume werden auf die Pflanzregel von Hausgärten angerechnet.  
 Rotlaubige und immergrüne Arten und Sorten (z.B. Thuja oder Koniferen) sind nicht gestattet.  
 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 Telekommunikationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.  
 Hinweis  
 Pflanzabstände Sträucher (h <= 2m)  
 mind. 0,50 m von Strauchmitte zu Grundstücksgrenzen  
 4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen  
 2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen  
 Hinweis  
 Lichtraumprofil Gehölze

**Örtliche Bauvorschriften**

Dächer  
 nur Satteldächer mit Vordächern zulässig.  
 First nur mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.  
 Dachneigung: 18°/27°  
 Vordächer Hauptgebäude: traufseitig 80-120 cm, giebelseitig 80-150 cm  
 Vordächer Garagengebäude: traufseitig 60-80 cm, giebelseitig 40-100 cm  
 Bei angebauten Wintergärten und angebauten Terrassenüberdachungen sind auch Pultdächer zulässig.  
 Bei Garagen, angebauten erdgeschossigen Anbauten und Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen und Pultdächer zulässig.  
 Dachterrassen/ Negativgauben  
 Dachterrassen, Negativgauben und Dachgauben sind unzulässig.  
 Hinweis:  
 Negativgauben sind in die Dachfläche eingeschnittene Terrassen, die nicht überdacht sind.  
 Dachgauben sind Dachaufbauten mit in Richtung des Dachfirstes zurückgesetzter Stlmsseite und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.  
 Zwerchhäuser  
 Zwerchhäuser sind nur mit Satteldach und bei Dachneigungen über 20° (Hauptdach) zulässig.  
 Die Breite des Zwerchhauses darf 33 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Für mehrere Zwerchhäuser/ Fassade gilt das Summenmaß von max. 40 % der Fassadenlänge.  
 Der Abstand des Zwerchhausdachs zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.  
 Hinweis:  
 Zwerchhäuser sind Dachaufbauten mit einem Giebel in der Flucht der Gebäudeaußenwand („Zwerchgiebel“) und senkrecht dazu zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.  
 Standgauben  
 Standgauben sind nur 1\* pro Gebäude ab einer Dachneigung von 20° (Hauptdach) und nur mit Satteldach zulässig.  
 Die breite des Vorbaus darf 33 % der Fassadenlänge nicht übersteigen.  
 Die Tiefe des Vorbaus darf max. 2,0 m zum Hauptgebäude betragen.  
 Der Abstand des Gauenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.  
 Hinweis:  
 Standgauben sind überdachte Balkonvorbauten bis über die Traufe mit vor die Fassade gesetzten Stützen und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche (Querdach).  
 Balkone  
 Balkone sind auch dann zulässig, wenn sie die gesamte Hauslänge/-breite einnehmen, die Tiefe von 1,2 m nicht überschritten wird und die Anordnung maximal an 2 Hausseiten erfolgt.  
 Geländeänderungen/ Stützmauern  
 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von +/- 50 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Abgrabungen/ Aufschüttungen mit einer größeren Höhendifferenz als +/- 50 cm gegenüber dem natürlichen bzw. bereits verändertem Gelände sind quartalsweise zulässig wenn dadurch ein topographisch harmonischer Geländeverlauf der Hangfläche erzielt werden kann bzw. wenn die Einhaltung der Höhenbegrenzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Die Notwendigkeit ist dann nachzuweisen. Die Geländeprofilierung in einem qualifizierten Freilichengestaltungsplan anhand von Profilschnitten darzustellen. Stützmauern müssen in Naturstein oder steinmetzmäßig nachbehandeltem Beton ausgeführt werden.  
 Einfriedungen  
 Einfriedungen sind nur als Holz- Staketten- oder Harlehtzäunen und nur bis zu einer Höhe von 1,1 m, nur socles und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig.  
 Unzulässig sind:  
 Mauern aller Art wie glatte Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, Gabionenmauern, Mauern aus Drahtschotterkisten, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

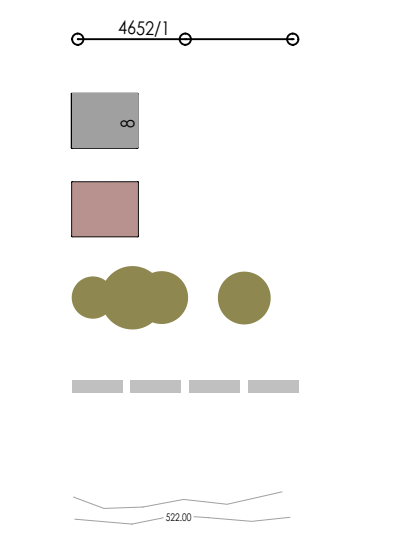
Anlagen zur Energiegewinnung

—  
 —  
 —

05. Sonstige Festsetzungen

—  
 —  
 —

**Hinweise**



Bebauungsplan Nr. 26 (2014)  
 2. Bebauungsplanänderung (2017)

Bestandsschutz Gebäude

Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen

Niederschlagswasser

Oberflächenwasser

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz

Schmutzwasser

Entwässerungspläne

Pfingrundlage

Nordpfeil

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstab 1:1000  
 0,45 m<sup>2</sup>  
 CF

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

**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 (PlanzV 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) - jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses - diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss der Änderung gem. §21(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 ..... (Siegel)  
 Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister  
 ausgefertigt  
 Söchtenau, den ..... (Siegel)  
 Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister  
 ortübliche Bekanntmachung  
 Söchtenau, den ..... (Siegel)  
 Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig werden einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Hafendorf“ in der Fassung vom 2014 und i.d.F. der 2. Änderung von 2017 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung 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.



**Gemeinde Söchtenau**

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Hafendorf“**

Bereich:  
 Fl. Nm. 4441, 4452/1, 4452/1  
 Gemarkung Söchtenau

**Entwurf**

vom 28.07.2021  
 in der Fassung vom 12.08.2021

Maßstab 1:1000  
 0,45 m<sup>2</sup>  
 CF

Antragsteller:  
 Fl. Nr. 4441  
 Andreas Stecher  
 Hafendorf 2b  
 83139 Söchtenau

Fl. Nr. 4452/1  
 Johann und Uschi März  
 Hafendorf 10  
 83139 Söchtenau

Fl. Nr. 4452/1  
 Markus und Helmut Siegl  
 Hafendorf 8  
 83139 Söchtenau

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

