

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

Table with 2 columns: Symbol (MD, WA) and Description (Dorfgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Abgrenzungslinie Dorfgebiet, Abgrenzungslinie Allgemeines Wohngebiet)

02. Maß der baulichen Nutzung

Table with 2 columns: Symbol (GR 105) and Description (Grundfläche gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 105 m², Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen/ Wintergärten ist eine zusätzliche Grundfläche von je 20 m²/ Gebäude zulässig)

Table with 2 columns: Symbol (WH 6.0) and Description (Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 6,0 m, Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung)

Table with 2 columns: Symbol (517.00 NN) and Description (Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN) als Höchstmaß, z.B. 517,00 NN)

Table with 2 columns: Symbol (3 Wo) and Description (Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude gem. Planeintrag als Höchstmaß, z.B. 3 Wohnungen pro Wohngebäude als Höchstmaß)

Table with 2 columns: Symbol (03. Baugrenzen) and Description (Baugrenze, Die Baugrenzen dürfen für die zusätzlich zulässigen Grundflächen gemäß Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden)

04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen

Table with 2 columns: Symbol (GA) and Description (Umgrenzung von Garagen und Nebenanlagen, Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig)

Table with 2 columns: Symbol (Nebenanlagen) and Description (Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 15% der zulässigen Grundfläche/ Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig)

Table with 2 columns: Symbol (05. Verkehrsflächen) and Description (Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, z.B. 6,0 m, Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, z.B. 3,5 m)

06. Grünflächen und zu planzende Bäume

Table with 2 columns: Symbol (Maßnahmen/ Pflanzgebot) and Description (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, Entwicklung einer möblierten Spielfläche für Kleinkinder mit Ruheanlagen und naturnaher Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern)

07. Sonstige Festsetzungen

Table with 2 columns: Symbol (Abstandsflächen) and Description (Grenze des Geltungsbereiches, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Freistaats Bayern und der jeweiligen Grundstückseigentümer der Doppelhausgrundstücke)

Grünordnung

Table with 2 columns: Symbol (Hausgärten) and Description (Gehölzpflanzungen in Hausgärten mit heimischen Laubbäumen oder/ und Obstbäumen, Gehölzpflanzungen in Hausgärten mit heimischen Laubbäumen oder/ und Obstbäumen)

Table with 2 columns: Symbol (Pflanzzeit) and Description (Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen)

Table with 2 columns: Symbol (Ersatzmaßnahmen) and Description (Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind zu ersetzen)

Table with 2 columns: Symbol (Hinweis Pflanzabstände Bäume (h > 2m)) and Description (mind. 2 m von Stammmitte zu Grundstücksgrenzen mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien)

Table with 2 columns: Symbol (Hinweis Pflanzabstände Sträucher (h <= 2m)) and Description (mind. 0,50 m von Strauchmitte zu Grundstücksgrenzen)

Table with 2 columns: Symbol (Hinweis Lichtraumprofil Gehölze) and Description (4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen 2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen)

Örtliche Bauvorschriften

Table with 2 columns: Symbol (Dächer) and Description (nur Satteldächer mit Vordächern zulässig, First nur mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudelängsseite zulässig)

Table with 2 columns: Symbol (Dachgauben) and Description (Dachgauben bei Einzelhäusern mit einer zulässigen Wandhöhe < 6,8 m sind unzulässig)

Table with 2 columns: Symbol (Standgauben) and Description (Standgauben sind ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen)

Table with 2 columns: Symbol (Zwerchhäuser) and Description (Zwerchhäuser sind nur bei Einzelhäusern mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,8 m und ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig)

Table with 2 columns: Symbol (Balkone) and Description (Balkone sind auch dann zulässig, wenn sie die gesamte Hauslänge/ -breite einnehmen, die Tiefe von 1,2 m nicht überschritten wird)

Table with 2 columns: Symbol (zusammengebaute Gebäude) and Description (Stirnseitig zusammengebaute Gebäude gleicher Nutzung sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen)

Table with 2 columns: Symbol (Anlagen zur Energiegewinnung) and Description (Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern bis zu einem Flächenanteil von max. 75 % der jeweiligen Dachfläche und nur in rechteckigen Feldern zulässig)

Table with 2 columns: Symbol (Geländeveränderungen/ Stützmauern) and Description (Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von +/- 150 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig)

Table with 2 columns: Symbol (Geländeauffüllung Parzellen 4, 5) and Description (Bei den Parzellen 4 und 5 sind Auffüllungen bis zu einer Höhendifferenz von 200 cm gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig)

Table with 2 columns: Symbol (Sichtschutzwände) and Description (Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von aneinander gebauten Wohnheiten zulässig mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m)

Table with 2 columns: Symbol (Einfriedigungen) and Description (Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzäune und nur bis zu einer Höhe von 1,0 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig)

Hinweise

Table with 2 columns: Symbol and Description (bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer, geplante Grundstücksgrenze, auflösende Grundstücksgrenze, bestehendes Gebäude mit Hausnummer, zulässige Gebäude, beispielhaft, abzubrechendes Gebäude, vorgeschlagene Stellplätze, Parzellennummer, bestehende Gehölze, zu pflanzende Gehölze gem. Grünordnung, beispielhaft, geplante unterirdischer Löschwasserbehälter (ehem. Güllegrube), Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern, Schutzabstände zu landwirtschaftlichen Immissionsquellen)

Table with 2 columns: Symbol (Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen) and Description (Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung (ggf. auch an Sonn- und Feiertagen, sowie in den Nachtstunden) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und Anlagen und die damit verbundenen Immissionen zu dulden, soweit sie nicht über das Immissionsrecht zulässige hinausgehen)

Table with 2 columns: Symbol (Böden, Grund- und Schichtenwasser) and Description (Gem. Baugrundgutachten des IB Geoplan Bericht Nr. 82002045 vom 15.05.2020 werden Oberböden auf Moränenablagerungen mit den Merkmalen Humus, Sand, Kies, Schluff und Ton erwartet)

Table with 2 columns: Symbol (Niederschlagswasser) and Description (Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit zu versickern, Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008) zu beachten)

Table with 2 columns: Symbol (Oberflächenwasser) and Description (Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser, Gebäude, Außenanlagen und neue Straßen sind so zu planen, dass eine Schädigung von Bebauung durch wild abfließendes Oberflächenwasser auszuschließen ist)

Table with 2 columns: Symbol (Oberflächenwasser/ Nachbarschutz) and Description (Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG), insbesondere dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkartungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können)

Table with 2 columns: Symbol (Bodendenkmöler) and Description (Bodendenkmöler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben)

Table with 2 columns: Symbol (Plangrundlage) and Description (Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 23.05.2019), infolge der Umstellung der digitalen Flurkarte vom Gauß-Krüger-Koordinatensystem auf das UTM-Koordinatensystem kann es zu Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen Grenzverläufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbeständen und den Planarstellungen kommen)

Table with 2 columns: Symbol (Maßstab) and Description (Maßstab: 1:1000, Maßstabangaben in Metern)

Table with 2 columns: Symbol (Nordpfeil) and Description (Nordpfeil)

Präambel

Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne 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

Table with 2 columns: Symbol and Description (Aufstellungsbeschluss gem. §(21) BauGB am, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(31) BauGB vom bis, frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §(41) BauGB vom bis, öffentliche Auslegung gem. §(32) BauGB vom bis, Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §(42) BauGB vom bis, Satzungsbeschluss gem. §(10) BauGB am, Söchtenau, den (Siegel) Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister, ausgefertigt am (Siegel) Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister, ortsübliche Bekanntmachung gem. §(10)(3) BauGB am (Siegel) Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister)

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Bebauungsplan 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

Bebauungsplan Nr. 31 „Untershofen Mitte II“

mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

vom 27.01.2020 in der Fassung vom 29.10.2020

Maßstab 1:1000 0,33 m² F&F

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