

Gemeinde : Schönau
Landkreis: Rottal-Inn
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungsplan "Schönau-West"
Deckblatt 09 Bereich Binderstraße
Nach § 13a BauGB

Präambel:

Die Gemeinde Schönau erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 8, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 diesen Bebauungsplan als

Satzung.

ENTWURF VOM : 10. Februar 2023

ENDFASSUNG VOM:

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen.

ausgefertigt am 10. Februar 2023

Schönau , den
1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

Soweit keine Aussagen getroffen werden, werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes übernommen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Im WA sind max. 3 Wohneinheiten im Gebäude zulässig

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO und maximal zulässige Geschossfläche gemäß §20 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl je Grundstück beträgt im **WA**

- GRZ **0,30**

Die höchstzulässige Grundflächenzahl je Grundstück beträgt im **WA**

- GRZ **0,50**

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse (gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO): wird festgesetzt:

- **II** - zwei Vollgeschosse maximal im WA - unverändert

E+I Festsetzung im Änderungsbereich, anstelle teilweise E+ID

1.3. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.3.1. Mindestgröße: Bei allen geplanten Einzelhausgrundstücken 600m²

1.3.2. Firstrichtung: Wird nicht vorgegeben

1.3.3. Bauweise: Im WA offene Bebauung

2. Planliche Festsetzungen

2.3. Bauweise, Baugrenzen (§22 und 23 NVO)

2.3.1. o offene Bauweise

2.3.2.  Baugrenze

2.4. Verkehrsflächen, Öffentliche Flächen

2.4.1.  öffentliche Verkehrsflächen- Straße

2.4.2.  öffentliche Verkehrsfläche- Weg

2.4.6.  Straßenbegrenzungslinie

2.6. sonstige Festsetzungen

 Flächen für Garagen, Carports oder überdachte Stellplätze

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Wird in die Garage direkt von der öffentlichen Straße aus eingefahren, so ist vor der Garage in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

2. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

3.1. Gebäudeform, Bauhöhen

Abweichend vom bestehenden Bebauungsplan sind zulässig bei E+I:

Dachform: Satteldach , Zeltdach, Walmdach (SD, ZD, WD)

Dachneigung: 15-30°

Kniestock: wir nicht mehr festgesetzt, die Gebäudehöhe ist durch die Wandhöhe beschränkt

Traufüberstand: wird nicht mehr festgesetzt

Traufen-Wandhöhe: max. 6,00 m

Ortgang: wird nicht mehr festgesetzt

Sockelabsatz: sichtbare Sockelausbildung ist nicht zulässig
(bleibt unverändert)

3.2. Garagen und Nebengebäude

Abweichend vom bestehenden Bebauungsplan sind zulässig:

Dachform: Satteldach , Pultdach, Flachdach
Zeltdach und Walmdach (SD, PD, FD, ZD, WD)

Dachneigung: 3-30°

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur
bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus Festsetzungen, Begründung und Planteil.

Bebauungsplan: Konrad Stadler Dipl.-Ing.(FH) Architekt
Eichendorfer Straße 10
94424 Arnstorf
Tel. 08723/97 81 97 Fax. 08723/97 81 98
e-mail: architekt.stadler@t-online.de
mobil: 0171 / 741 24 96

Arnstorf, den

.....
Konrad Stadler, Architekt