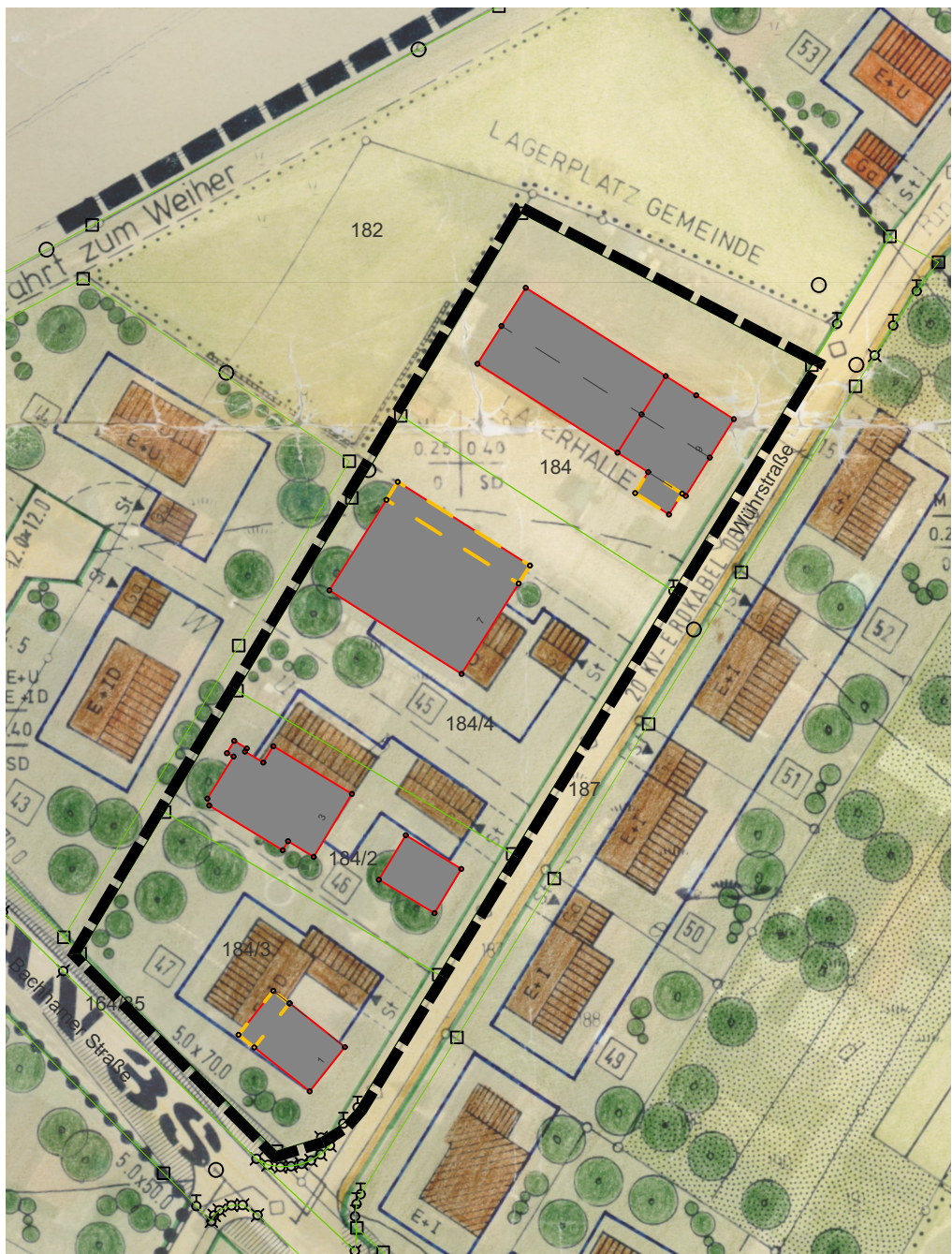


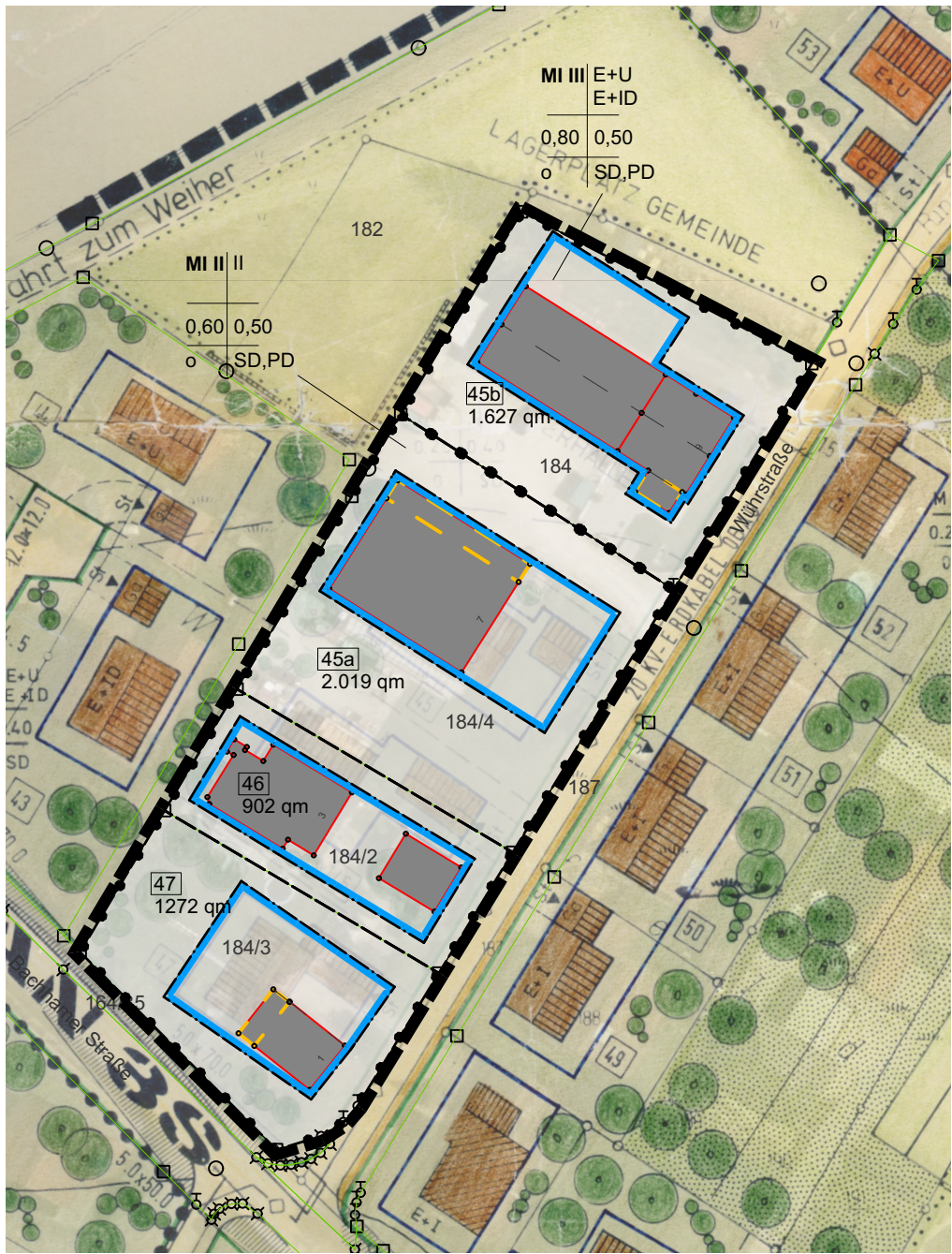
Bebauungsplan "Schönau West - Wührstraße" - DECKBLATT NR. 11 -

Fl.Nr. 184, 184/2, 184/3, 184/4; Gemarkung Schönau; Gemeinde Schönau  
Verfahren n. §13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN "SCHÖNAU WEST - WÜHRSTRASSE" vor 11. Deckblattänderung



BEBAUUNGSPLAN "SCHÖNAU WEST WÜHRSTRASSE" nach 11. Deckblattänderung



Die Gemeinde Schönau erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 11 des Bebauungsplanes "Schönau-West Wührstraße" als Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 11 ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung M. 1:1000 vom 02.11.2023

§2 Bestandteile der Satzung  
Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 11 beinhaltet:

- 1) Planzeichnung M. 1/1000 mit Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text vom 02.11.2023
- 2) Begründung vom 02.11.2023

Gemeinde Schönau

..... (Datum) ..... (Robert Putz, 1. Bürgermeister)

GRUNDSATZ:  
Das Bebauungsplan-Deckblatt betrifft ausschließlich die genannten Fl.Nrn. alle anderen Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unberührt. Ebenso werden nur Festsetzungen durch Text und Planzeichen geändert, die für das Deckblatt notwendig sind. Die Nummerierung entspricht der des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Alle anderen Festsetzungen bleiben vom Deckblatt unberührt.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

nachfolgend werden nur die Festsetzungen durch Planzeichen und Text dargestellt, die für den Änderungsbereich notwendig sind. Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schönau West" bleiben unberührt von der Änderung  
- Änderungen und Ergänzungen werden in **rot** dargestellt.

1.1.0 Art der baulichen Nutzung  
**(§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schönau West", Gemeinde Schönau als MI, GE bzw. als allgemeines Wohngebiet gem. §4, §6 und §8 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone); **die jeweiligen Unterteilungen der GRZ und GFZ in den Nutzungen werden mit einer fortlaufenden Nummer geführt (siehe 1.2.1).**  
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe Punkt 3.4.0 Stellplätze). Soweit planlich nicht anders festgesetzt sind Doppel- Reihen- und Kettenhäuser ausgeschlossen.

1.2.0 Mass der baulichen Nutzung  
**(§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 und §17 BauNVO)**

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte.  
**Überschreitungen der GRZ und GFZ n. §17 BauNVO sind städtebaulich zu begründen. Es gelten die Abstandsflächen n. Art. 6 BayBO**

1.2.2 Schema der Nutzungsschablone

|                                 |                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------|
| Baugebiet ( <b>nummeriert</b> ) | Zahl der Vollgeschoße (s. Punkt 1.2.2) |
| Grundflächenzahl GRZ            | Geschossflächenzahl GFZ                |
| Bauweise                        | Dachform                               |

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.3.0 Bauweise, Baugrenzen  
**(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und §23 BauNVO)**

2.3.1 o offene Bauweise

2.3.2 Baugrenze

2.3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.6.0 Sonstige Festsetzungen

2.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.6.4 Grundstücksgrenze / an Bestand angepasst

2.7.0 Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahmen

2.7.2 Parzellen Nummerierung

2.8.0 Kartenzeichen der bayerischen digitalen Flurkarte

2.8.1 Flurgrenze

2.8.2 bestehende Gebäude

2.8.7 Flurstücksnummer

FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHE GESTALTUNG

3.1.0 Gebäudefestsetzungen

Dachdeckung: Pfannendeckung; **Metalleindeckung Sandwichplatten**; naturrot oder anthrazitgrau

GEMEINDE SCHÖNAU

Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 11 "Schönau-West Wührstraße"  
Fl.Nr.184, 184/2, 184/3, 184/4;  
Gemarkung Schönau; Gemeinde Schönau  
Verfahren n. §13a BauGB



VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

- Änderungsbeschluss vom 02.11.2023  
ortsüblich bekannt gemacht am 03.11.2023 (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Öffentliche Auslegung des Deckblatt-Entwurfes samt Begründung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... (auch auf Internet-Homepage der Gemeinde Schönau); bekannt gemacht am ..... (§3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden / Träger öffentliche Belange (§4 Abs. 2 BauGB)  
zum Deckblatt-Entwurf vom ..... bis .....
- Feststellungsbeschluss am ..... für das Deckblatt in der Genehmigungsfassung vom .....

Schönau den .....

(S)

..... (Putz, Erster Bürgermeister)

ENTWURFSFASSUNG VOM 02.11.2023

Planinhalt  
Bebauungsplan "Schönau-West Wührstraße"  
Deckblatt Nr. 11  
M. 1/1000

Auftraggeber  
**GEMEINDE SCHÖNAU**  
vertr. durch Hr. 1. BGM Robert Putz  
Bachhammer Str. 22

84337 Schönau

Hr. Robert Putz, 1. Bürgermeister

Planfertiger



AR

Achim Ruhland  
- Landschafts  
Architektur -

Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner  
J.-von-Eichendorff Str. 37  
PLZ : 94428 Eichendorf  
FON : 0151 / 124 087 13  
MAIL : info @ ar-land . de