

Gemeinde : Schönau  
Landkreis: Rottal-Inn  
Regierungsbezirk: Niederbayern

## Bebauungsplan "Schönau-West"

Präambel:

Die Gemeinde Schönau erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 8, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 diesen Bebauungsplan als

### Satzung.

ENTWURF VOM : 09. März 2017

ENDFASSUNG VOM: 04. Mai 2017

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen.

ausgefertigt am 04. Mai 2017

Schönau, den

28.06.2017

.....  
1. Bürgermeister

  
Robert Putz  
1. Bürgermeister

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

## FESTSETZUNGEN

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

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Im **MI** sind max. 6 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 **MI**

- GRZ **0,40**

Im **WA** bleiben die Festsetzungen unverändert.

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

- GRZ **0,60**

Im **WA** bleiben die Festsetzungen unverändert.

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

- **II** - zwei Vollgeschosse maximal im **WA**- unverändert
- **III**-drei Vollgeschosse maximal im **MI**

#### 1.3. Festsetzungen nach § 9 BauGB

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| 1.3.1. Mindestgröße:  | Bei allen geplanten Einzelhausgrundstücken 600m <sup>2</sup> |
| 1.3.2. Firstrichtung: | Wird nicht vorgegeben  |
| 1.3.3. Bauweise:      | Im <b>MI</b> keine offene Bebauung                           |

### 2. Planliche Festsetzungen

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

2.3.1. Bauweise im MI ohne Angabe

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

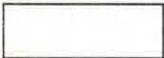
 Flächen für Garagen, Carports oder überdachte Stellplätze

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.

2.8. Kennzeichen der Bayerischen Flurkarten

2.8.2 u. 2.8.3.

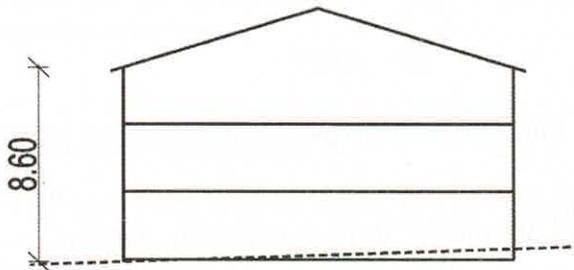
 bestehende Gebäude

### 3. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

3.1. Dachdeckung: Im MI ist Pfannen- und Blechdeckung zulässig  
Im MI sind Eckeinschnitte für Balkone zulässig

3.2. Gebäudeform, Bauhöhen

Im MI



Hauptgebäude Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: 15-20°

Kniestock: zulässig

Traufüberstand: max. 1,10m

Traufen-Wandhöhe: max. 8,60m, talseites

Ortgang: max. 1,40m

Sockelabsatz: max 0,50m ab natürlicher  
Gelände OK

### 3.3. Garagen und Nebengebäude

Abweichend vom bestehenden Bebauungsplan sind im MI zulässig:

Dachform: Satteldach , Pultdach, Flachdach(SD, PD, FD)

Dachneigung: 3-20°

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](mailto:architekt.stadler@t-online.de)

mobil: 0171 / 741 24 96

Arnstorf, den

.....  
Konrad Stadler, Architekt



### Planliche Festsetzungen

Nummerierung gemäß Festsetzungen

- 2.1. Baugrenze
- 4.1. Flächen für Garagen, Carports oder überdachte Stellplätze
- 11. Öffentliche Verkehrsflächen
  - 11.1. Straßenbegrenzungslinie
  - 11.2. öffentliche Verkehrsflächen
- Straße
- Wege
- 15. Grünflächen
  - 15.2. private Grünflächen
  - Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung
- 28. Geltungsbereich

### Planliche Hinweise

- 1. bestehende Grundstücksgrenze
- 2. bestehende Flurnummer, z.B. 530
- 3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4. vorgeschlagene Zufahrt
- 5. bestehende Bebauung
- 6. Vorläufige Parzellennummer der im Planteil dargestellten geplanten Grundstücke
- 7. vorgeschlagene Form der Baukörper
- 8. Nutzungsschablone
 

|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |

  - 1. Gebiet
  - 2. Zahl der Vollgeschosse
  - 3. Grundflächenzahl
  - 4. Geschossflächenzahl
  - 5. Bauweise
  - 6. Dachform

### Verfahrensvermerke

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Zur Aufstellung eines Bauleitplanes Bauleitplan: "Schönau- West"

Aufstellungsbeschluss gefasst am: 09.02.2017, Nr. 90-03/2017  
 Beteiligungsverfahren Auslegung nach §3 Absatz2 BauGB.  
 Auslegung vom 10.03.2017 bis 31.03.2017  
 Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Absatz 2 BauGB:  
 Anschriften am: 17.03.2017  
 Frist zur Stellungnahme ein Monat (§4 Absatz 2 BauGB)  
 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen am: 04.05.2017  
 Satzungsbeschluss am: 04.05.2017, Nr. 141-05/2017  
 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (= Datum der Rechtskraft) nach §10 Absatz 3 Satz 4 BauGB 04.05.2017  
 Schönau, den 28.06.2017  
 ..... Erster Bürgermeister:

Robert Putz  
1. Bürgermeister

### Bebauungs- und Grünordnungsplan

### " WA Schönau- West"

nach § 13 a BauGB

Gemeinde: Schönau  
 Landkreis: Rottal- Inn  
 Regierungsbezirk: Niederbayern



ENTWURF VOM: 8. März 2017  
 ENDFASSUNG VOM: 4. Mai 2017

Planung:  
 Architekturbüro Konrad Stadler Dipl.Ing.(FH) Architekt  
 Eichendorfer Str.10 94424 Arnstorf Tel. 08723 - 97 81 97 Fax. 97 81 98  
 e-mail: architekt.stadler@t-online.de

Mittwoch, 28. Juni 2017 7:28  
 Mi  
 beb-plan-schoenau-west-entwurf-170627.s12  
 K:\CAD-Daten\CAD Spirit\spirit-16\15\_32-Bebauungsplaene Schoenau\Schönau-West  
 27.06.2017 11:08

GEZEICHNET:  
Stadler/Bai