

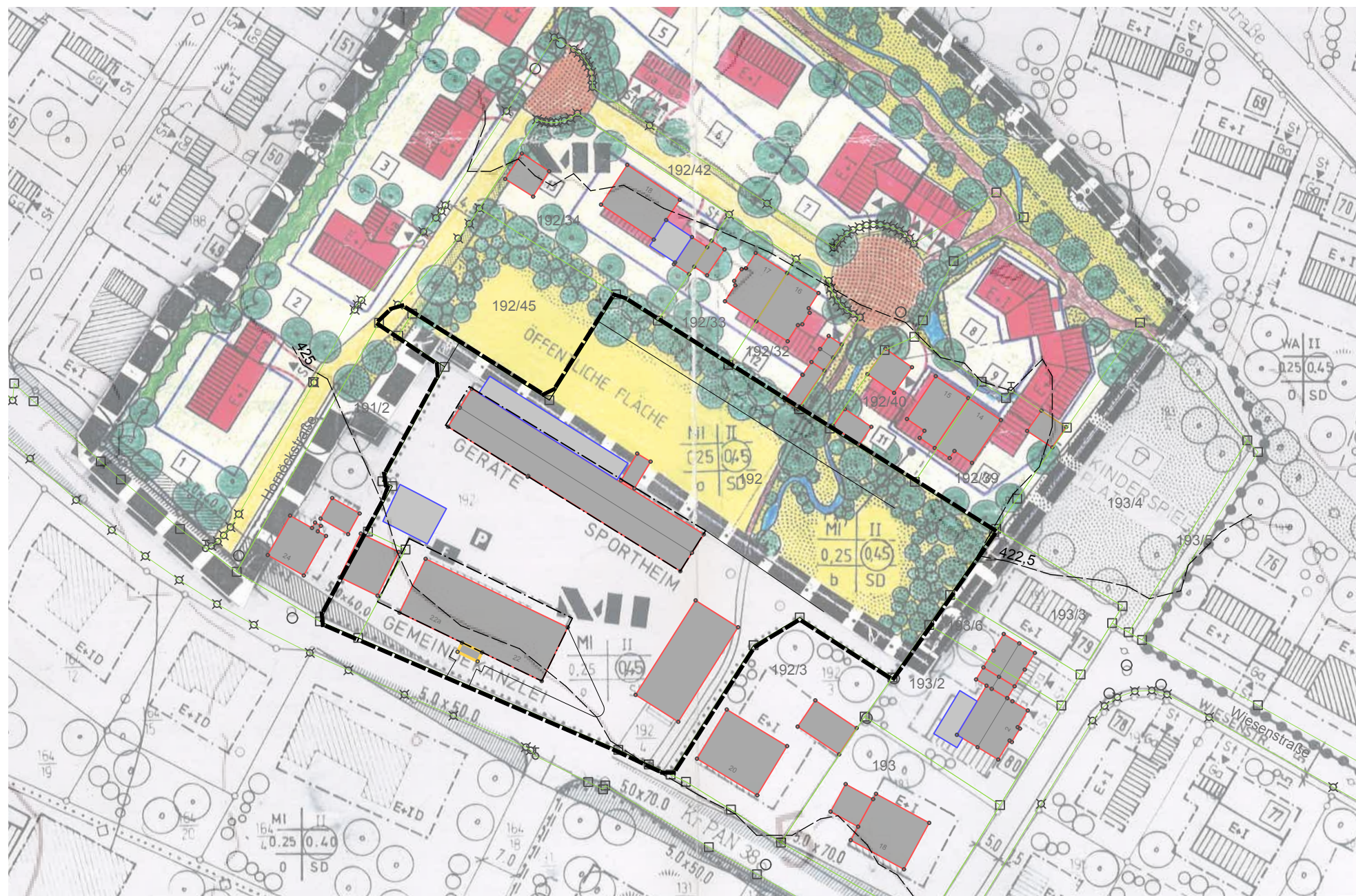
BEBAUUNGSPLAN "SCHÖNAU WEST" - DECKBLATT Nr. 12
Geltungsbereich WA - "Schönau West"; Fl.Nrn. 127, 135/1, 135/3, 135/4, 135/21, 135/20 Gemarkung Schönau
Geltungsbereich MI - "Schönau West"; Fl.Nr. 192; Gemarkung Schönau

WA "Schönau-West" vor 12. Deckblattänderung



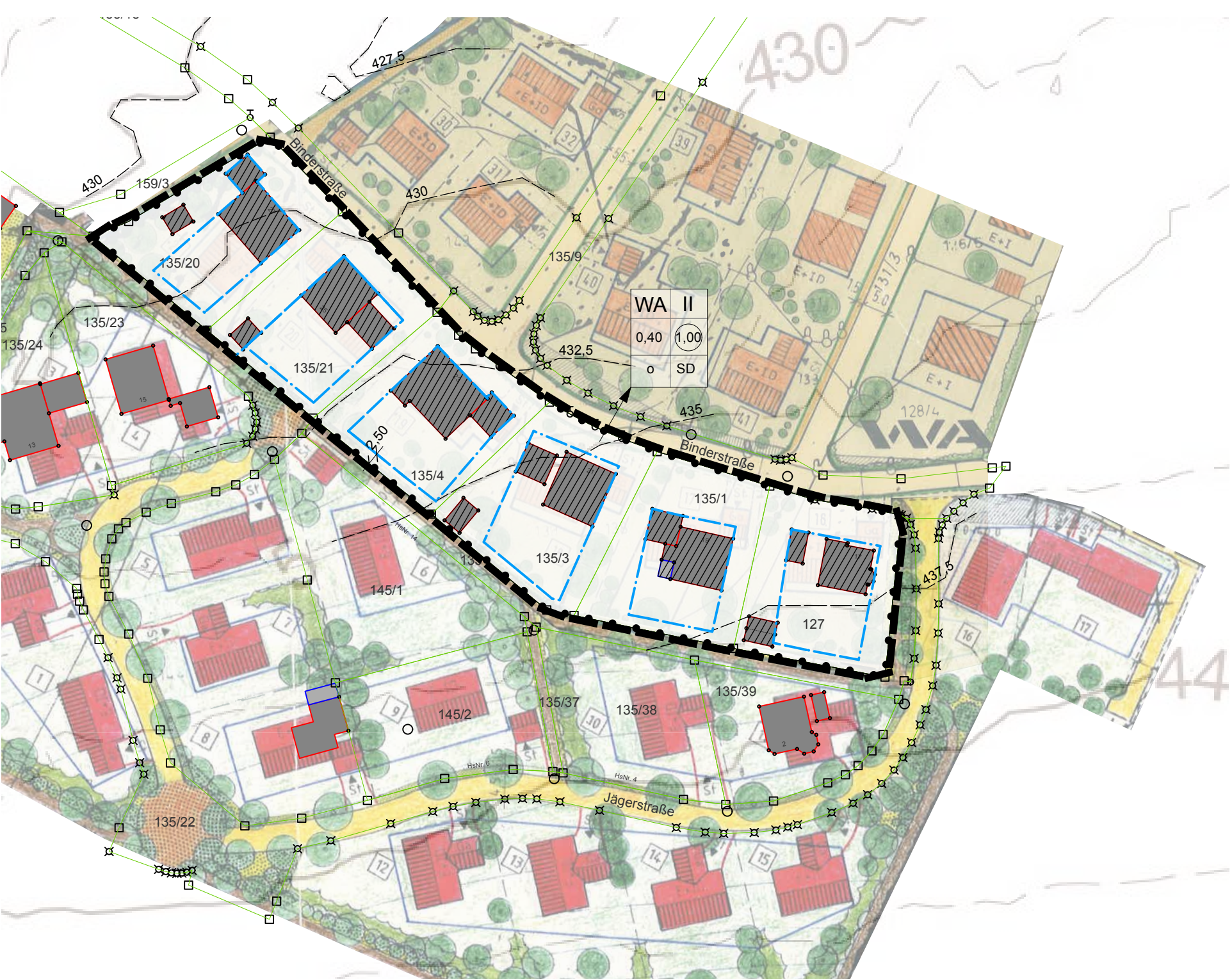
M. 1/1000

MI "Schönau-West" vor 12. Deckblattänderung



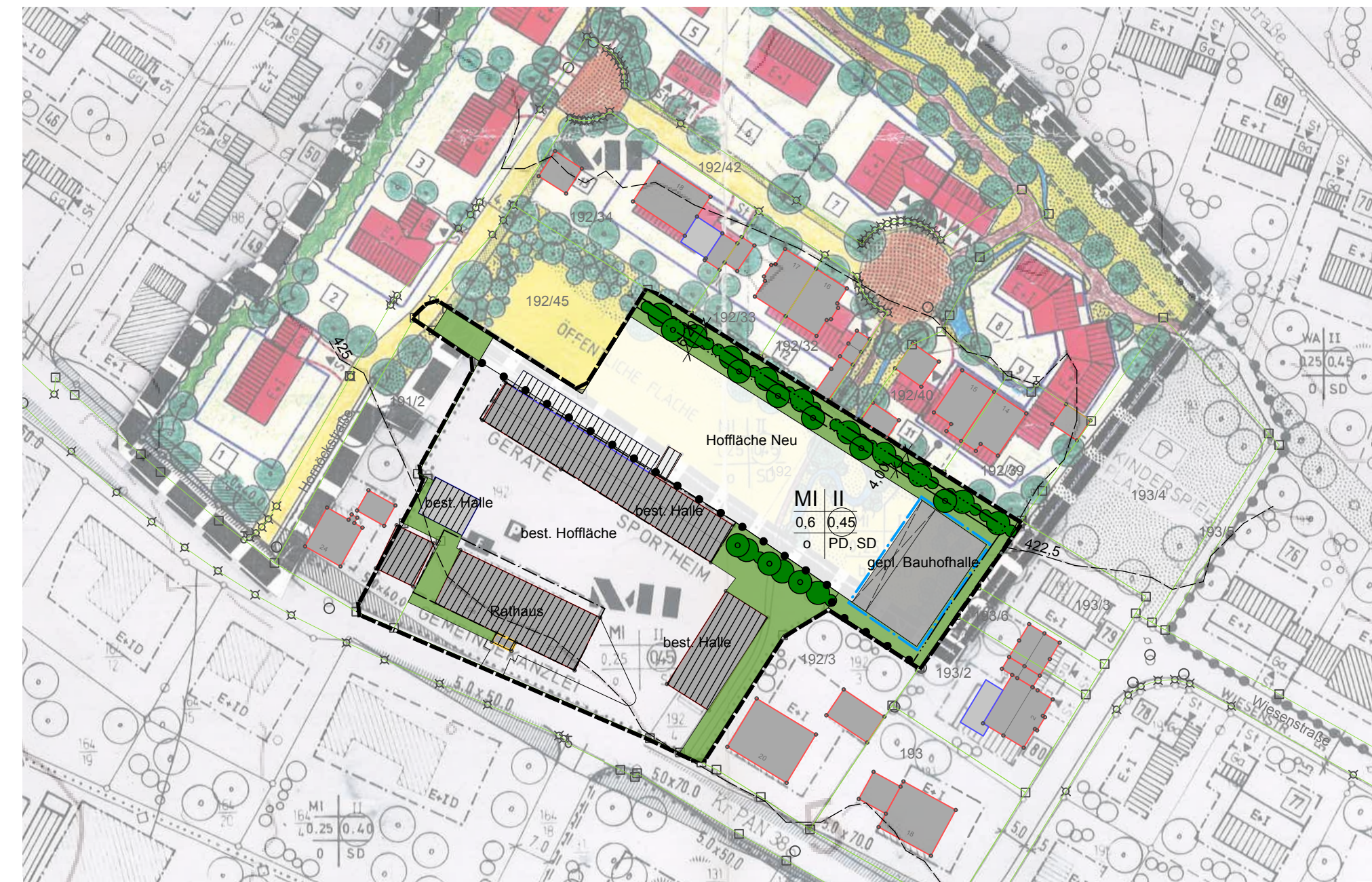
M. 1/1000

WA "Schönau-West" nach 12. Deckblattänderung



M. 1/1000

MI "Schönau-West" nach 12. Deckblattänderung



M. 1/1000

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. 12 des Bebauungsplanes
"Schönau-West " als Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 12
ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung M. 1:1000 vom 11.12.2025

§2 Bestandteile der Satzung
Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 12 beinhaltet:

- 1) Planzeichnung M. 1/1000 mit Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text vom 11.12.2025
- 2) Begründung vom 11.12.2025

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.

FESTSETZUNGEN

Soweit keine Aussagen getroffen werden, gelten die getroffenen Festsetzungen des jeweils rechtskräftigen Bebauungsplanes fort.

Bereich WA; Fl.Nrn. 127, 135/1, 135/3, 135/4, 135/21, 135/20

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA n. §4 BauNVO
Im WA sind max. 3 Wohneinheiten je Grundstück zulässig

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

höchstzulässige Grundfläche je Grundstück beträgt im WA

GRZ = 0,40

höchstzulässige Geschossfläche je Grundstück beträgt im WA

GFZ = 1,00

- 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (gem. Art. 2 Abs. 7 BayBO) wird festgesetzt:

II - zwei Vollgeschosse maximal im WA

1.3 Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 1.3.1 Mindestgrößen: Bei allen geplanten Einzelhausgrundstücken 600qm
- 1.3.2 Firstrichtung: Wird nicht vorgegeben
- 1.3.3 Bauweise: Im WA wird eine offene (o) Bauweise festgesetzt

2. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

2.3 Bauweise, Baugrenzen (§22 und §23 BauNVO)

- 2.3.1 o offene Bauweise

- 1.1.2 Baugrenze

2.6 Sonstige Festsetzungen

- bestehende Baugrenze
- bestehende Bebauung
- Höhenlinien digital
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Geltungsbereich Bebauungsplan Deckblatt Nr. 12

3. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

3.1 Gebäudeform, Bauhöhen

Dachform: Satteldach, Pultdach

Dachneigung: 15°-30° bei Satteldach (SD)
7° bei Pultdach (PD)

Dachdeckung: Ziegel in Rot-, Braun- und Grautöne auch Steh- und Doppelstehfalzdeckungen beispielsweise aus Aluminium, Kupfer oder Titanzink in Rot-, Braun- und Grautönen verwendet werden.

Traufen- Wandhöhe: max. 6,00m

Wandhöhe Pultdach: max. 7,10m

3.2 Garagen und Nebengebäude

Dachform: Satteldach, Pultdach und Flachdach

Dachneigung: gleich des Hauptwohngebäudes oder 0-5° bei Flachdach

Bereich MI; Fl.Nr. 192

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Mischgebiet MI n. §4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

höchstzulässige Grundfläche je Grundstück beträgt im MI

GRZ = 0,60

höchstzulässige Geschossfläche je Grundstück beträgt im WA

GFZ = 0,45

- 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (gem. Art. 2 Abs. 7 BayBO) wird festgesetzt:

III - drei Vollgeschosse maximal im MI

1.3 Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 1.3.1 Mindestgrößen: Bei allen geplanten Einzelhausgrundstücken 600qm

- 1.3.2 Firstrichtung: Wird nicht vorgegeben

- 1.3.3 Bauweise: Im MI wird eine offene (o) Bauweise festgesetzt

2. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

2.3 Bauweise, Baugrenzen (§22 und §23 BauNVO)

- 2.3.1 o offene Bauweise

- 1.1.2 Baugrenze

2.4 Verkehrsflächen, öffentliche Flächen

- 2.4.7 Öffentliche Grünfläche

2.6 Sonstige Festsetzungen

- bestehende Baugrenze
- bestehende Bebauung
- Höhenlinien digital
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Geltungsbereich Bebauungsplan Deckblatt Nr. 12

3. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

3.1 Gebäudeform, Bauhöhen

Dachform: Pultdach

Dachneigung: 7°-12° bei Pultdach (PD)

Dachdeckung: Pfannen- und Blechdeckung zulässig

Wandhöhe Pultdach: max. 7,50m

3.2 Garagen und Nebengebäude

Dachform: Satteldach, Pultdach und Flachdach

Dachneigung: gleich des Hauptwohngebäudes oder 0-5° bei Flachdach

4. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

4.2.0 Eingrünung und Bepflanzung

4.2.1 Textliche Festsetzungen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 4.2.2 und 4.2.3 anzulegen und zu erhalten.

4.2.2 Pflanzvorgaben

Bei allen Ansaaten und Anpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen.

Die Pflanzung der Gehölze muss unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude folgende Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Die Ansaaten sind aus RegioSaar des Naturraums LRT 6510 "Magere Flachland-Mähwiesen" herzustellen. Die Flächen sind nach Fertigstellung des Gebäudes und Erschließungsanlagen, Anpflanzung der Gehölze, anzusetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

4.2.3 Bäume, Pflanzliste

ergänzend zu der Pflanzliste d. rechtskräftigen Bebauungsplanes

- | | | |
|------------------|---|---------------|
| Prunus avium | - | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |

Mindestpflanzqualität: Hst. Hochstamm; StU. Stammumfang 18-20cm

4.2.4 Sträucher, Pflanzliste

Ersatz für die Pflanzliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes

- | | | |
|--------------------|---|---------------------|
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | - | Gew. Hainbuche |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - | Blut-Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Gew. Hasel |
| Ligustrum vulgare | - | Gew. Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Rote Heckenkirsche |
| Rosa canina | - | Hunds-Rose |
| Rosa arvensis | - | Hecken-Rose |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |

Mindestpflanzqualität: v.Str. verpflanzter Strauch, 3xv. 3 mal verpflanz, 3 Tr. 3 Triebe, Größe 100-150cm

Bei Heckenpflanzungen ist ein Reihenabstand von 1,50m einzuhalten. Pflanzung im Dreiecksverband; lückige Pflanzungen sind zulässig; max. Lücke zwischen den Heckenstreifen 5,00 m.

4.2.5 Pflanzvorschläge

- Baumpflanzung
- Heckenpflanzung

GEMEINDE SCHÖNAU



BEBAUUNGSPLAN-DECKBLATT NR. 12
WA "Schönau-West"; Fl.Nrn. 127, 135/1, 135/3, 135/4, 135/21, 135/20
MI "Schönau West"; Fl.Nr. 192;
Teilbereich WA und MI - Gemarkung Schönau
Verfahren n. §13a BauGB

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.10.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Deckblattes Nr. 12 MI und WA "Schönau-West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

5. Ausgefertigt

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)

1. Bürgermeister Robert Putz

....., den (Siegel)