

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG B. ZEICHENERKLÄRUNG 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1.  maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 130 qm
Sie darf für Garagen und Nebenanlagen sowie befestigte Flächen um 70 % überschritten werden.

3.0 Bauweise, Baugrenzen

- 3.1.  Baugrenze
3.2.  vorgeschriebene Firsttrichtung

4.0 Öffentliche Verkehrsflächen

- 4.1.  öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Bankett) mit Straßenbegrenzungslinie und Maßangabe
4.2.  öffentlicher Fußweg mit Bankett und Maßangabe
4.3.  öffentlicher Wirtschaftsweg mit Maßangabe

5.0 Versorgungsanlagen

- 5.1.  Trafo

6.0 Grünflächen

- 6.1.  öffentliche Grünfläche

7.0 Grünordnung

- 7.1.  Pflanzgebot Bäume nachfolgender Arten, Mindestanforderung H. 3xv. StU 16-18 cm
Acer platanoides, Spitzahorn; Tilia cordata, Linde; Quercus robur, Eiche; Sorbus aria, Mehlbeere.
7.2.  Pflanzgebot Obstbäume, Halb- oder Hochstämme, mindestens jedoch 1 Hochstamm je Grundstück.

8.0 Sonstige Planzeichen

- 8.1.  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
8.2.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 mit integriertem Grünordnungsplan = Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 mit integriertem Grünordnungsplan

2. FÜR DIE HINWEISE

- 1.1.  bestehende Grundstücksgrenze
1.2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
1.3.  geplante Grundstücksgrenze
2.0.  Flurnummer, z.B. 3744
3.1.  vorgeschlagenes Hauptgebäude
3.2.  vorgeschlagenes Nebengebäude
4.1.  bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
4.2.  bestehendes Nebengebäude
4.3.  öffentliche Grünfläche für die Allgemeinheit, die auch als Spielplatz genutzt werden kann.
4.4.  Parzellennummer, z.B. 1
nicht identisch mit künftiger Hausnummer

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1.1. Die maximale Wandhöhe beträgt am Ortsrand in der 1. Baureihe im Norden, Süden und Westen - Parzellen 1 bis 12 - 5,80 m, im inneren Bereich 6,20 m. Als Bezug gilt die Achse der Erschließungsstraße im Mittel des Hauses.
2.1.2. Die Höhenlage des Rohbodens des Erdgeschosses muß zwischen + 0,10 m und + 0,50 m liegen. Als Bezug gilt die Achse der Erschließungsstraße im Mittel des Hauses. Die Höhe der Straße ist mit +/- 0,00 anzunehmen.
2.2. Überschreitungen von Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß, z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, bis max. 1,50 m Tiefe, sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Balkone sind auch dann zulässig, wenn deren Länge bis zu 2/3 der Gebäudefront beträgt.
2.3. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
2.4. Die Gebäudelänge in Firsttrichtung muß mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.

3.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

- 3.1. Höhenlage
Dem natürlichen Gelände widersprechende Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
3.2. Dachgestaltung
Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 24-30°. Als Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote kleinteilige Dachplatten verwendet werden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 28° zulässig. Es ist maximal eine Dachgaube je Dachhälfte zulässig. Die Deckung der Gauben muß mit demselben Material erfolgen wie die Dachdeckung. Standgiebel sind auch bei geringerer Dachneigung zulässig. Quergiebel haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,00 qm und einer Gesamtbreite bis 40 v.H. der Dachlänge möglich. Mehrere Dachflächenfenster auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen. Bei zusammengebauten Gebäuden, auch bei Garagen, sind First und Traufe sowie Dachdeckung einheitlich durchgehend auszubilden. Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 80 cm und höchstens 140 cm und an den Traufseiten mindestens 50 cm und höchstens 120 cm betragen.
3.3. Fassade
Die Baukörper sind in landschaftsgebundener Bauweise zu gestalten. Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Putzflächen sind in weißer bis leicht getönter Farbgebung und glatter Struktur herzustellen. Holzverkleidungen dürfen nur farblos oder in hellen Tönen gestrichen werden. Andere Wandverkleidungen dürfen nur verwendet werden, wenn sie in Struktur und Aussehen den Putz- oder Holzflächen entsprechen. Bei zusammengebauten Gebäuden sind die Fassaden gestalterisch aufeinander abzustimmen.

4.0 Garagen und Stellplätze

- 4.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Garagen eine maximale Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

5.0 Einfriedungen

- 5.1. Einfriedungen dürfen generell keinen Sockel haben. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als gegliederte Holzräume auszubilden. Die maximale Höhe darf 0,90 m ab OK-Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein.

6.0 Grünordnung

- 6.1. Hecken. Die Neuanlage von Koniferen- und Thujenhecken ist unzulässig. Auch die Einzelpflanzung von Thujen und Koniferen ist unzulässig; die Pflanzung heimischer Koniferen kann im Einzelfall auf Antrag zugelassen werden.
6.2. Nachpflanzungen. Die geforderten Neupflanzungen sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen.
6.3. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.
6.4. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
6.5. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

7.0 Grenzabstand

- 7.1. Bei Garagen darf der Grenzabstand < 3 m sein.

D. TEXTLICHE HINWEISE

- 1.1. Der Bebauungsplan wurde auf katasteramtlichen Lageplänen, M. = 1 : 1 000, und unter Verwendung von Grenzpunktkoordinaten gefertigt. Für Lage und Größengenaugkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

- 1.2. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

2.0 Stromversorgung

- 2.1. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

3.0 Altlasten

- 3.1. Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Grundstück keine Altlasten bekannt.

- 4.0. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an den Schmutzwasserkanal angeschlossen sein.

5.0 Abkürzungserläuterungen

BauGB = Baugesetzbuch; BauNVO = Baunutzungsverordnung
BayBO = Bayerische Bauordnung; OK = Oberkante; Fl.Nr. = Flurnummer

6.0 Immissionen

Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Immissionen ausgehen.

7.0 Dachüberstände

Dachüberstände von Garagen auf fremdem Grund können durch eine unterzeichnete Abstandserklärung geduldet werden.

E. VERFAHRENSHINWEISE

1.0 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Söchtenau hat in der Sitzung vom 10.1.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.3.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2.0 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

3.0 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.3.2002 bis 10.4.2002 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 10.4.2002 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4.0 Satzung

Der Gemeinderat Söchtenau hat am 10.6.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.4.2002 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Söchtenau, 10. Juni 2002

J. Baumann
Erster Bürgermeister



5.0 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt während der Dienststunden im Rathaus Söchtenau öffentlich zu jedermanns Einsicht ab 10.4.2002 (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Beschluß der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Auslegung sind am 26. Juni 2002 ortsüblich durch Anschlag a.d. Giebelwand bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Söchtenau, 26. Juni 2002

J. Baumann
Erster Bürgermeister



GEMEINDE SÖCHTENAU LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "SCHWABERING-WEST II"

1. ÄNDERUNG

Die Gemeinde Söchtenau erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des BauGB, der Art. 91, 5, 6, 9 und 10 der BayBO, des Art. 3 BayNatSchG und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 1. Bebauungsplan-Änderung als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 10. Jan. 2002

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031/381091, Fax 08031/37695
HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de