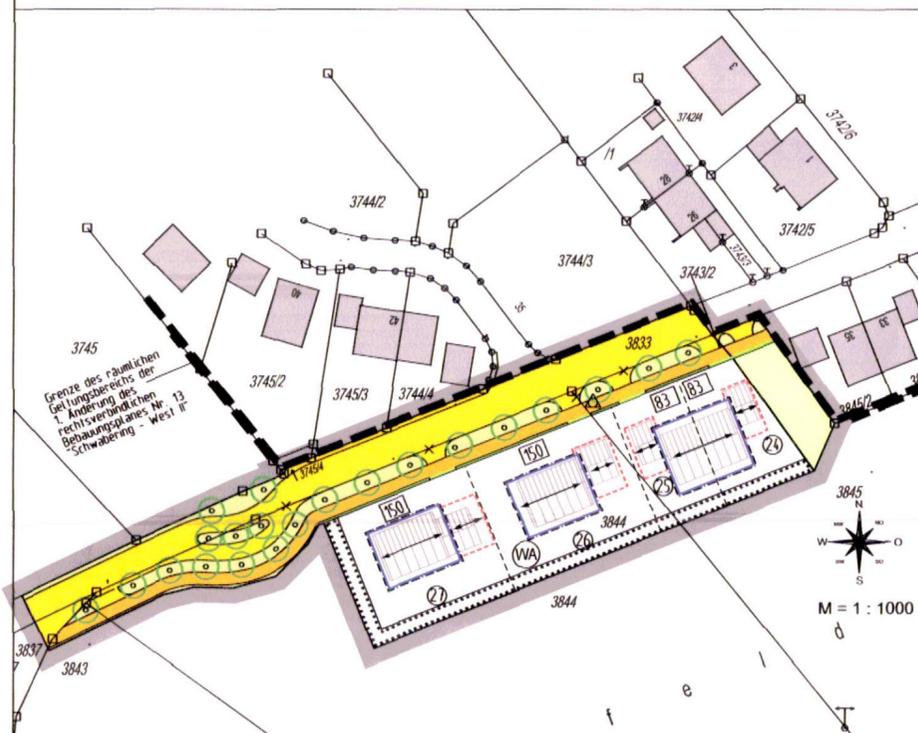


B. ZEICHENERKLÄRUNG
1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0		ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1	(WA)	Allgemeines Wohngebiet (WA)
2.0		MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1	150	zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 150 (m ²)
3.0		BAUWEISE, BAUGRENZEN
3.1	— — — — —	Baugrenze
3.2	← — — — —	vorgeschriebene Firstrichtung
4.0		VERKEHRSLÄCHEN
4.1	— — — — —	Straßenbegrenzungslinie
4.2	■	öffentliche Straßenverkehrsfläche
4.3	■	Verkehrsgrün
4.4	■	Fußweg
6.0		GRÜNFLÄCHEN
6.2	■	Flächen für die Landwirtschaft
7.0		GRÜNDORNDUNG
7.1	○	Baum zu pflanzen, Mindestanforderung H. 3xv, SIU 16-18cm, Acer platanoides - Spitzahorn, Tilia cordata - Linde, Quercus robur - Eiche, Sorbus aria - Mehlbeere
7.3	□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ortsrandeigrünung. Zulässig sind nur standortheimische Gehölze.
8.0		SONSTIGE PLANZEICHEN
8.1	□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
8.2	— — — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 "Schwabering - West II"
8.3	■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung

2. FÜR DIE HINWEISE

1.1	— — — — —	bestehende Grundstücksgrenze
1.2	— x — — — —	aufzuhebende Grundstücksgrenze
1.3	- - - - -	geplante Grundstücksgrenze
2.0	3844	Flurnummer, z.B. 3844
3.1	■	vorgeschlagenes Hauptgebäude
3.2	■	vorgeschlagenes Nebengebäude
4.4	26	Parzellennummer, z.B. 26 nicht identisch mit zukünftiger Hausnummer



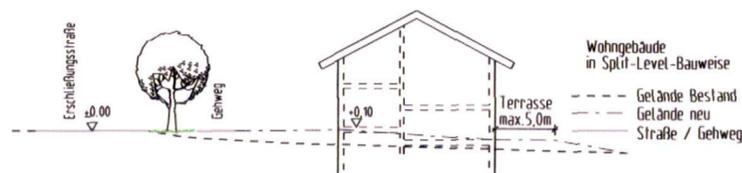
C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.2 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: Einzelhäuser: Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Doppelhäuser: Es ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) zulässig.
- 2.13 Die maximale Wandhöhe beträgt - Parzellen 24 bis 27 - 5,10 m. Als Bezug gilt die Achse der Erschließungsstraße im Mittel des Hauses.
- 2.14 Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens im nordwestlichen Außenwandbereich wird zwingend auf + 0,10 m bezogen auf die Achse der Erschließungsstraße im Mittel des Hauses, festgesetzt. Abtreppungen innerhalb des Gebäudes (Split-Level-Bauweise) sind zulässig.
- 2.5 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.1 Vor den nordwestlichen Außenwänden der Wohngebäude und der Garagen, bzw. zwischen den Wohngebäuden, den Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche sind für die notwendige Erschließung (Kanal und Verkehr) Aufschüttungen bis maximal auf Höhe der Erschließungsstraße, gemessen an der Grundstücksgrenze, zulässig. Entlang der südwestlichen und nordöstlichen Außenwände der Wohngebäude und der Garagen sind Aufschüttungen in dem Maße zulässig, das zur gleichmäßigen Angleichung an das natürliche Gelände erforderlich ist. Die Geländeänderungen sind zu den Nachbargrundstücken hin gleichmäßig anzuböschern. Vor den südöstlichen Außenwänden sind zur Herstellung von Terrassen Aufschüttungen maximal bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens sowie in einer Tiefe bis zu 5,0 m zulässig (siehe DI Hinweise Ziffer 13) und zum bestehenden Gelände gleichmäßig anzuböschern. Abgrabungen und Stützmauern sind nicht zulässig.
- 3.4 Die Oberkanten von Hauszügen und Lichtschächten müssen mindestens 15 cm über dem höchsten Punkt des umliegenden Geländes liegen.
- 4.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Die maximale Wandhöhe für die Garagen, gemessen vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, beträgt 3,0 m. Als Bezugspunkt gilt die Achse der Erschließungsstraße im Mittel des Garagengebäudes. Abweichend von der BayBO wird an den Giebelseiten der Garagen eine mittlere Wandhöhe von 4,0 m als Höchstmaß festgesetzt. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 6.6 Entwicklungsziel Ortsrandeigrünung (siehe Festsetzung durch Planzeichen Ziff. 7.3): mind. je 15 m² Fläche ein Strauch, Mindestpflanzgröße Höhe 60 - 100 cm, 2x verpfl.
- 6.7 Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl muss unter Bevorzugung standortheimischer Arten entsprechend der in den Hinweisen aufgeführten Listen erfolgen.
8. Öffentliche Verkehrsflächen Die Grundstückszufahrten im Bereich des südlich der Fahrbahn angeordneten Verkehrsgrüns (Grünstreifen mit Baumpflanzungen) sind in einer Breite von 4 m herzustellen.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 "Schwabering West II", 1. Änderung in der Fassung vom 10.01.2002, rechtsverbindlich seit 26.06.2002.

D. TEXTLICHE HINWEISE

8. Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen auf seinem eigenem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrevi) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der TRENQW (Allmbl.Nr.1/2009 S.4) <http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser-versickerung/doc/trenqw.pdf>, <https://www.verkuendung-bayern.de/files/allmbl/2009/01/allmbl-2009-01.pdf> in das Grundwasser einzuleiten. Die Errichtung eines Überlaufs der Versickerungsanlagen zum gemeindlichen Regenwasserkanal ist zulässig. Es wird empfohlen, den Versickerungsanlagen auf den Grundstücken Regenrückhalteeinrichtungen mit dem Zweck sonstiger Verwendung des Niederschlagswassers in ausreichender Dimensionierung vorzuschalten. Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplanes der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.
9. Es wird darauf hingewiesen, dass Geruchsemissionen, die aus der ca. 460 m westlich gelegenen Asphaltmischanlage der Fa. Grossmann stammen, auftreten können.
10. Bei der Bepflanzung (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6.7) sollte vorzugsweise auf folgende Arten zurückgegriffen werden: Apfel in Sorten, Berg-Ahorn, Winterlinde in Sorten, Hainbuche in Sorten, Eichen in Sorten, Kirsche in Sorten, Eberesche in Sorten
11. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf die zu erduldenden unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen.
12. Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen bzw. auf die erforderlichen Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, wird hingewiesen.
13. Darstellung von Gestaltungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen. Der Schemaschnitt ist beispielhaft und nicht allgemein gültig.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Söchtenau hat in der Sitzung vom 07.04.2011 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2011 hat in der Zeit vom 26.04.2011 bis 26.05.2011 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2011 hat in der Zeit vom 26.04.2011 bis 26.05.2011 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2011 bis 16.08.2011 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2011 bis 16.08.2011 öffentlich ausgeteilt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.11.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2011 bis 30.01.2012 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.11.2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2011 bis 30.01.2012 erneut öffentlich ausgeteilt.
8. Die Gemeinde Söchtenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.02.2012 die 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.11.2011 als Satzung beschlossen.
9. Ausgefertigt Söchtenau, den 05.03.2012 Forstner Erster Bürgermeister
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06.03.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen worden. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.2011 ist damit in Kraft getreten. Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Söchtenau zur Einsichtnahme bereit. Söchtenau, den 06.03.2012 Forstner Erster Bürgermeister

Gemeinde: **SÖCHTENAU**
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan: **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Schwabering-West II"**

Plandatum: 24.11.2011



rechtsverbindlich: 1. Ausfertigung

Die GEMEINDE SÖCHTENAU erlässt gemäß §§ 1 bis 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanzV) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 als SATZUNG.

Gemeinde: Söchtenau, den 06.03.2012 Forstner Erster Bürgermeister Sebastian Forstner

Entwurfsverfasser: Ferdinand Feiler-Kornprobsl Architekt + Stadtplaner Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen Tel./Fax: 08036 / 4717