

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG B. ZEICHENERKLÄRUNG 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- 1.0. Art der baulichen Nutzung
- 1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1. **130** 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 Firstrichtung**
- 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 Bebauungsplans**

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. 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.
- 2.2. 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 Firstrichtung 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 Dachendeckung 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 Holzzäune 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.
- 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 Größengenauigkeit 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 gedeckelt werden.

E. VERFAHRENSHINWEISE

- 1.0. Aufstellungsbeschluss
- Der Gemeinderat Söchtenau hat in der Sitzung vom 25.02.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Söchtenau, 05.04.1999
1. Bürgermeister J. Baumann
- 2.0. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.04.1999 bis 05.05.1999 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.
- Söchtenau, 05.05.1999
1. Bürgermeister J. Baumann
- 3.0. Öffentliche Auslegung
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.09.1999 bis 15.10.1999 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 06.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- Söchtenau, 06.09.1999
1. Bürgermeister J. Baumann
- 4.0. Satzung
- Der Gemeinderat Söchtenau hat am 08.10.1999 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.10.1999 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Söchtenau, 08.10.1999
1. Bürgermeister J. Baumann
- 5.0. Inkrafttreten
- Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus Söchtenau öffentlich zu jedermanns Einsicht ab 01.11.1999 aus (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Beschluß des Bebauungsplans und die Auslegung sind am 01.11.1999 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht worden.
- Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
- Söchtenau, 01.11.1999
1. Bürgermeister J. Baumann

GEMEINDE SÖCHTENAU LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "SCHWABERING-WEST II"

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) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der Bebauungsplan Nr. 3 "Schwabering-West" außer Kraft, ausgenommen davon Fl.Nr. 3659/T und 3660/T.

Masstab = 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 20.04.1999
Entwurf: 11.05.1999
geändert: 16.06.1999
geändert: 03.09.1999

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstrasse 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031/381091, Fax 08031/37695