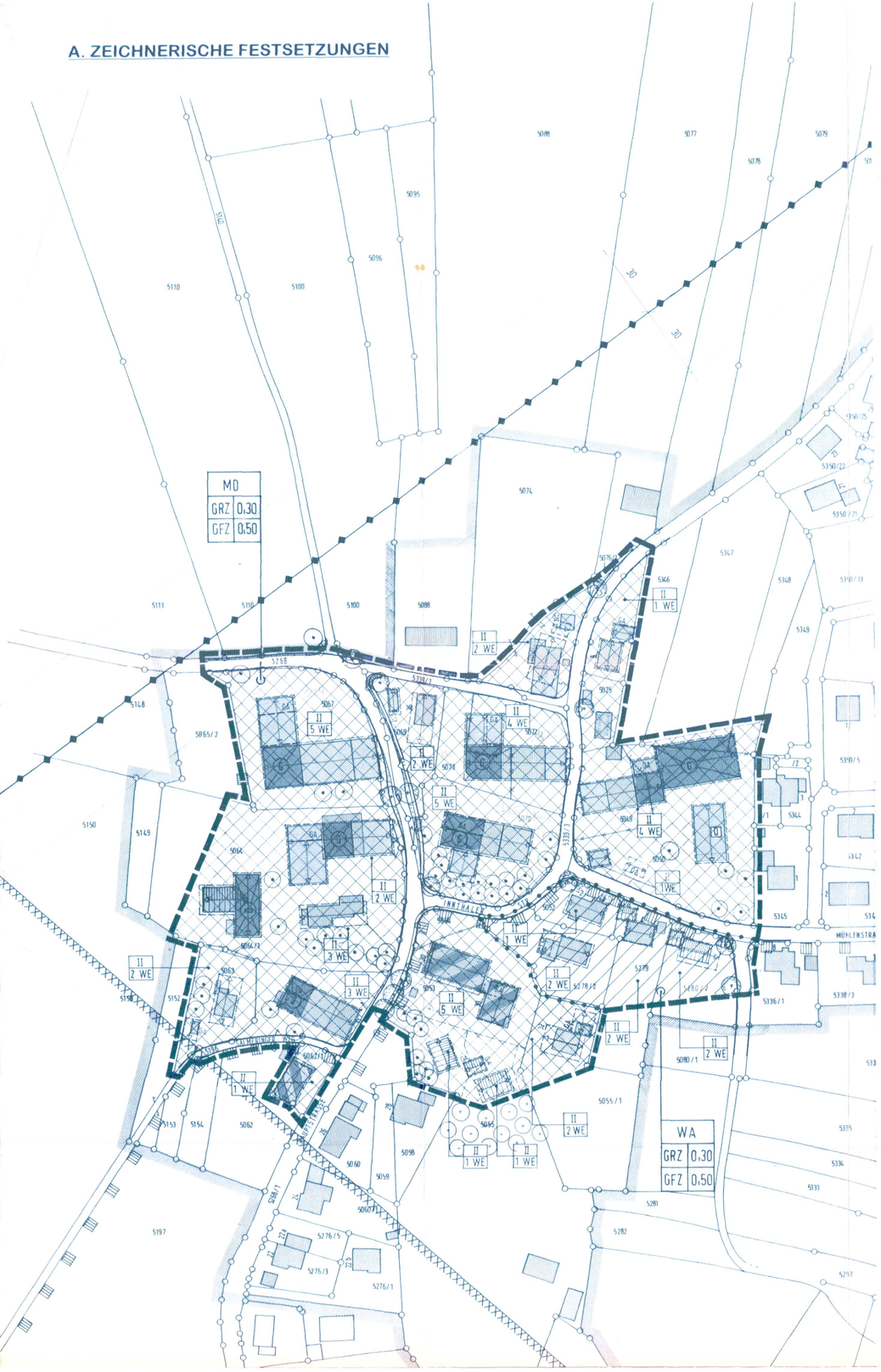
A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- MD — Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Schotterrasenbankett
- Fußweg
- G — Flächen nur für gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung
- Im Erdgeschoß ist nur eine Nutzung nach § 5 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 zulässig.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und landwirtschaftliche Nutzung
- GA — Garagen: Nur auf diesen Flächen und im EG zulässig
- CP — Carport: Nur auf diesen Flächen und im EG zulässig an der Zufahrtseite (Einfahrt) und zwei weiteren Seiten offen zu halten.
- St — Stellplatz (Pkw)
- Baugrenze
- GRZ 0,30 — Grundflächenzahl maximal
- GFZ 0,50 — Geschoßflächenzahl maximal
- II — max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- 3 WE — max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten bei Wohngebäuden
- zwingende Firstrichtung bei Veränderungen im Rahmen des eingeräumten Maßes der baulichen Nutzung
- zu pflanzende Bäume mit Artenangabe Die Pflanzung ist vorgeschrieben bei Erweiterung der Bauflächen oder bei der Erstellung von Ersatzbauten.
- bestehende, zu erhaltende oder bei Abgang zu ersetzende Laub- und Obstbäume.
- Grenze des Landschaftsschutzgebiets zum Schutze des Simssees und seiner Umgebung

2. FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 5050 — Flur- Nummer, z. B. 5050
- Bebauungsvorschlag
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- D — Baudenkmal
- räumliche Grenze des Untersuchungsgebietes der Startphase zur Dorferneuerung.
- XXXXXXX — Bewilligungsfeld zur Gewinnung von Kohlenwasserstoffen „Inzenham I"
- 110 KV - Doppelleitung der Innwerk AG mit je 30 m Schutzstreifen

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung
Maximale Grundflächenzahl 0,3; maximale Geschoßflächenzahl 0,5. Bei folgenden Flurnummern überschreitet der Bestand die Grundflächenzahl und / oder die Geschoßflächenzahl.

Fl.Nr.	GRZ	GFZ	Fl.Nr.	GRZ	GFZ
5067	0,44	0,59	5049 }	0,34	0,50
5064	0,34	0,34	5050 }		
5062	0,42	0,40	5070	0,46	0,41
5062/1	0,77	0,79	5072	0,61	0,59
5054 }			5074	0,35	0,53
5055 }	0,93	0,50	5075/1	0,39	0,30
5053 }			5075	0,35	------
5052	0,41	0,46			

Bei diesen Grundstücken gilt die ermittelte GRZ und GFZ, *mindestens jedoch* 0,3 für die GRZ und 0,5 für die GFZ.

2. Gebäudeform / Gebäudehöhe
- Rechteckige Grundrißform.
- Längen-/ Breitenverhältnis mind. 1,3 : 1,0.
- Firstrichtung parallel zur Längsseite.
- Traufseitige Wandhöhe im WA max. 5,70 m, im MD max. 6,80 m, für freistehende Garagen im WA und MD max. 3,0 m, gemessen ab OK natürliches Gelände.

3. Gebäudetyp
Reihenhäuser sind nicht zugelassen.

4. Stellplätze
Pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze.
Offener Stellplatzbelag muß wasserdurchlässig sein.

5. Dachgestaltung
- Gleichschenklige Satteldächer mit 18-32°.
- Bei Ergänzungen der Form, Neigung und Farbe des bestehenden Dachs anpassen.
- Kleinteilige, rote oder rotbraune Dachdeckung.
- Dachflächenfenster mit einer Gesamtbreite von max. 15 % der Dachlänge, max. 1,00 m2 Einzelgröße, mehrere Fenster höhengleich.
- Maximal 1 Zwerchgiebel pro 20 m traufseitiger Gebäudelänge, zulässig ab 28° Dachneigung.
- Dachgauben sind nicht zulässig.
- Dachüberstände an den Giebelseiten mind. 1,00 bis max. 1,80 m. Dachüberstände an den Traufseiten mind. 0,80 m. Dachüberstände an den Garagen giebelseitig 0,50 - 1,00 m, traufseitig mind. 0,30 m.

6. Fassade
- Ortstypische und in die Umgebung harmonisch einfügende Bauweise.
- Putzflächen, ruhige und weiße bis leicht getönte Oberfläche.
- Holzverkleidungen in senkrechter Ausführung mit natur- bis hellbraun oder -grau gehaltenen Farbtönen.

7. *Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.*

8. Einfriedungen
- keine Sockel, die über Gelände reichen
- ausschließlich Holzstaketenzäune, max. Höhe 0,90 m über OK Gelände.

9. Hecken:
Koniferen-, Thujen- sowie geschnittene Hecken sind unzulässig.

Die im Planteil festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind mit den nachstehenden Arten und mit den entsprechenden Pflanzqualitäten zu verwirklichen:

Acer campestre	Feldahorn	H, 3xv. StU 18-20cm
Acer platanoides	Spitzahorn	H, 3xv. StU 18-20cm
Acer pseudoplantanus	Bergahorn	H, 3xv. StU 18-20cm
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv. StU 18-20cm
Fagus sylvatica	Buche	H, 3xv. StU 18-20cm
Fraxinus excelsior	Esche	H, 3xv. StU 18-20cm
Quercus robur	Eiche	H, 3xv. StU 18-20cm
Sorbus aria	Mehlbeere	H, 3xv. StU 16-18cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 3xv. StU 18-20cm
Tilia cordata	Linde	H, 3xv. StU 18-20cm
Obstbaumhochstamm		

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Der Bebauungsplan wurde aus den katasteramtlichen Lageplänen M = 1 : 1000 gefertigt, für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

2. Abkürzungen:

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

3. Grund- und Geschoßfläche können geringer sein, wenn dies sich aus der Baugrenze ergibt.

4. Baum- und Strauchbestände sowie sonstige eigenkartierte Objekte sind nicht eingemessen und können lagemäßig abweichend dargestellt sein.

5. Kabelverteilerschränke für Stromversorgung des Elektrizitätswerks Bad Endorf Johann Stern sind in den Privatgrundstücken zu errichten und so in den Gartenzaun zu integrieren, daß sie von außen zugänglich sind.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11. Nov. 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13. Nov. 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14. Mai 1998 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. Mai 1998 bis 29. Juni 1998 öffentlich ausgelegt.

3. Mit Beschluß des Gemeinderates vom 09. Juli 1998 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 09. Juli 1998 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Söchtenau, den 10. Juli 1998 (Siegel)

1. Bürgermeister Baumann

4. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde ~~im Amtsblatt der Gemeinde~~ am 10. Juli 1998 ortsüblich durchgeführt.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Söchtenau, den 10. Juli 1998 (Siegel)

1. Bürgermeister Baumann

GEMEINDE SÖCHTENAU

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 16
„UNTERSHOFEN - MITTE"

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

SATZUNG.

M. = 1:1 000

Gemeinde Söchtenau, den 10. Juli 1998 (Siegel)

1. Bürgermeister Baumann

Fertigungsdaten:

Vorentwurf : Januar 1998
Entwurf : Februar 1998
Geändert : 14. Mai 1998
09. Juli 1998

Planung:

Huber Planungs - GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel.08031/381091,381092,Fax 37695