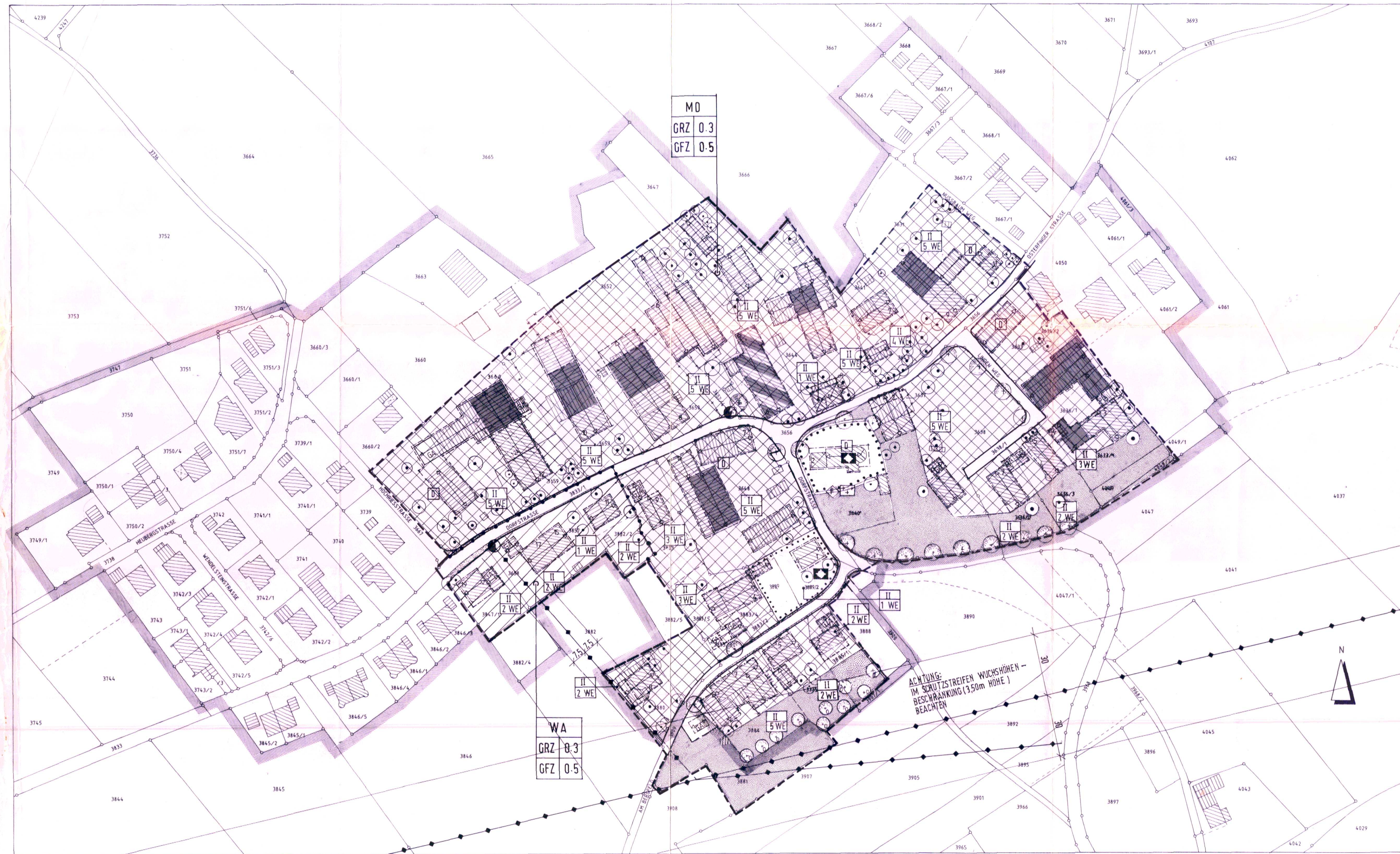


A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Grünflächen
- Friedhof
- Versorgungsanlagen für Elektrizität
- Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche mit Schotterterrassenbankett
- Fußweg
- Flächen nur für gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung sowie für Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- im Erdgeschoss ist nur eine Nutzung nach § 5 Abs. 2 Nrn. 4, 5, 6 und 7 BauNVO zulässig

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und landwirtschaftliche Nutzung
- Garagen: nur auf diesen Flächen und in EG zulässig

Baugrenze

- Grundflächenzahl maximal
- Geschosflächenzahl maximal
- max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- 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
- zu pflanzende Obstbaumhalbstämme (max. Wuchshöhe 3,50 m)

2. FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z. B. 3631
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Baudenkmal
- räumliche Grenze des Untersuchungsgebiets der Startphase zur Dorferneuerung

- 20 kV-Stromleitung des Elektrizitätswerks Bad Endorf, Johann Stern, mit 2-seitigem 7,5 m Schutzstreifen
- 110 kV-Bahnstromleitung mit 2-seitigem 30 m Schutzstreifen

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung:
Maximale Grundflächenzahl 0,30; maximale Geschosflächenzahl 0,50. Bei folgenden Flurnummern überschreitet der Bestand die Grundflächenzahl und / oder die Geschosflächenzahl:

Fl.Nr.	GRZ	GFZ	Fl.Nr.	GRZ	GFZ
3653 mit 3663	0,80	0,47	3647	0,90	0,85
3648	0,63	0,55	3880	0,48	0,52
3885/1	0,65	0,51	3885	0,58	0,44
3646	0,53	1,21	3883/2, /3, /4, 3889	0,58	0,50
3636/1 mit 3633/1	0,53	0,41	3644	0,61	0,54

Bei diesen Grundstücken gilt die ermittelte GRZ und GFZ, mindestens jedoch 0,30 für die GRZ und 0,50 für die GFZ.

- 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, gemessen ab OK natürlichem Gelände.
- Gebäudetyp
 - Reihenhäuser sind nicht zugelassen.
- Stellplätze
 - Pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze.
 - Offener Stellplatzbelag muß wasserdurchlässig sein.

- 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 höhen-gleich.
 - Maximal 1 Zwerchgiebel pro 20 m traufseitiger Gebäudelänge, zulässig ab 28° Dachneigung.
 - Auf 10 m Länge ausgebautes Dachgeschoß sind max. 2 Dachgauben zulässig.
 - Die Dachgaubenbreite darf max. 1,40 m betragen.
 - 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.

- Fassade
 - Ortstypische und in die Umgebung harmonisch einfügende Bauweise.
 - Putzflächen, ruhige und weiße bis leichtgetönte Oberfläche.
 - Holzverkleidungen sind in natur bis hellbraun oder hellgrau gehaltenen Farbönen auszuführen. Ausnahmen sind mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

- Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.
- Einfriedigungen
 - keine Sockel, die über Gelände reichen
 - ausschließlich Holzstaketenzäune, max. Höhe 0,90 m über OK Gelände.
- Hecken
 - Koniferen-, Thujen- sowie geschnittene Hecken sind unzulässig.

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

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

D. TEXTLICHE HINWEISE

- Der Bebauungsplan wurde aus katasteramtlichen Lageplänen M. = 1 : 1 000 gefertigt, für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
- Abkürzungen:
BauGB Baugesetzbuch OK Oberkante
BauNVO Baunutzungsverordnung Fl.Nr. Flurnummer
BayBO Bayerische Bauordnung
- Grund- und Geschosflächen können geringer sein, wenn dies sich aus der Baugrenze ergibt.
- Baum- und Strauchbestände sowie sonstige eigenkartierte Objekte sind nicht eingemessen und können lagemäßig abweichend dargestellt sein.
- 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

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28. Mai 1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 1. Juni 1998, ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 1. Juni 1998 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1. Juni 1998 bis 1. Juli 1998 öffentlich ausgelegt.
- Mit Beschluß des Gemeinderats vom 1. Juli 1998 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 1. Juli 1998 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Gemeinde Söchtenau, den 1. Juli 1998
 1. Bürgermeister Baumann

- Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde durch Anschlag an den Amtsstellen am 2. Juni 1998 ortsüblich durchgeführt.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Söchtenau, den 1. Juli 1998
 1. Bürgermeister Baumann

GEMEINDE SÖCHTENAU LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "ORTSKERN SCHWABERING"

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt im Bereich der Flurnummern 3659/T und 3660/T der Bebauungsplan Nr. 3 Schwabering-West außer Kraft.

Gemeinde Söchtenau, den 1. Juli 1998

1. Bürgermeister Baumann

Maßstab 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf:	September 1998
geändert:	15.09.1998
Entwurf:	09.02.1999
geändert:	11.03.1999
geändert:	30.03.1999
geändert:	11.05.1999
geändert:	23.09.1999

Planung:

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