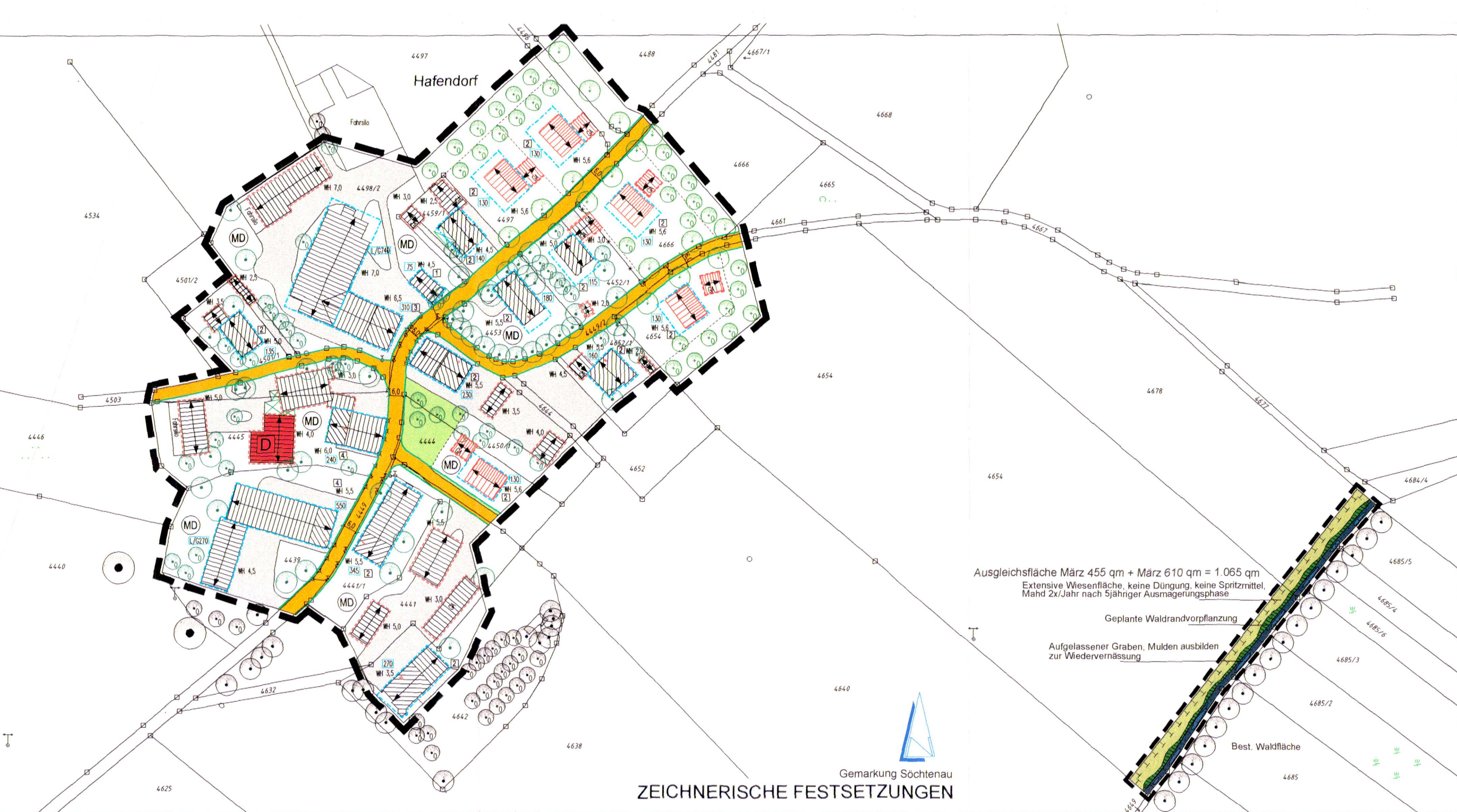




D. VERFAHRENSVERMERKE

- a. Der Gemeinderat hat am 14.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
- b. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2012 hat in der Zeit vom 15.11.2012 bis 14.12.2012 stattgefunden.
- c. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2012 hat in der Zeit vom 15.11.2012 bis 14.12.2012 stattgefunden.
- d. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2013 bis 24.05.2013 beteiligt.
- e. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2013 bis 24.05.2013 öffentlich ausgelegt.
- f. Die Gemeinde Söchtenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.02.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.02.2014 als Satzung beschlossen.

Söchtenau, den 25. FEB. 2014

S. Forstner
Erster Bürgermeister

g. Ausgefertigt

Söchtenau, den 25. FEB. 2014

S. Forstner
Erster Bürgermeister

h. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 25. FEB. 2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Söchtenau, den 25. FEB. 2014

S. Forstner
Erster Bürgermeister



2. Ausfertigung

GEMEINDE SÖCHTENAU

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "HAFENDORF"

Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

M. = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 25.10.2012
Entwurf: 04.04.2013

Entwurfsverfasser:

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 130 qm. Die max. überbaubare Grundfläche kann für Garagen, Nebenanlagen und befestigte Flächen um mehr als 50 % überschritten werden. Sie darf maximal jedoch 40 % der Grundstücksfläche betragen.
- 2.2. max. überbaubare Grundfläche ausschließlich für landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung in qm, z.B. 740 qm. Die maximal überbaubare Grundfläche kann für Garagen, Nebenanlagen und befestigte Flächen um mehr als 50 % überschritten werden. Sie darf maximal jedoch 40 % der Grundstücksfläche betragen.
- 2.3. max. Wandhöhe in m, z.B. 5,6 m
- 2.4. max. Anzahl der Wohneinheiten, z.B. 2

3.0. Baugrenzen, Firsttrichtung

- 3.1. Baugrenze
- 3.2. Firsttrichtung

4.0. Verkehrsflächen

- 4.1. Straßenbegrenzungslinie
- 4.2. öffentliche Verkehrsfläche mit Bankette und Maßangabe

5.0. Grünflächen

- 5.1. private Grünfläche

6.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1. bestehende Baumpflanzung

6.2. zu pflanzende Bäume nachfolgender Arten, StU 14-16 cm: Acer campestre, Feldahorn; Acer platanoides, Spitzahorn; Carpinus betulus, Hainbuche; Fagus sylvatica, Buche; Fraxinus excelsior, Esche; Quercus robur, Eiche; Salix caprea, Waldweide; Sorbus aucuparia, Eberesche; Sorbus aria, Mehlsbeere; Tilia cordata, Linde; Ulmus glabra, Ulme.

6.3. zu pflanzende Obstbaumhalb- oder Obstbaumhochstämme

6.4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: extensive Wiese, keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz

7.0. Regelungen für den Denkmalschutz

7.1. Einzelanlage

8.0. Sonstige Planzeichen

- 8.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stallungen und Nebenanlagen
- 8.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Die Gebäudelänge in Firsttrichtung muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.
- 1.3. Als Wandhöhe gilt das Maß vom tiefsten Geländepunkt des Gebäudes bis Schnitt OK-Dachhaut mit der seitlichen Wand.

2.0. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- 2.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze gefordert.
- 2.2. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen nach Ziffer A.3.1. oder der Flächen für Garagen, Stallungen und Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Garagen, Stallungen und Nebenanlagen eine maximale Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- 2.3. Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Stellplätze vor den Garagenzufahrten können nicht auf die Stellplatzzahl angerechnet werden.
- 2.4. Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 12 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Dachneigung 15-25°. Es ist ein Grenzabstand von mind. 2 m einzuhalten.

3.0. Gestalterische Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1. Höhenlage
Dem natürlichen Gelände widersprechende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern aller Art sind unzulässig.
- 3.2. Dachgestaltung
Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 20-30°. Bei Garagen sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 20-30° vorgeschrieben. Als Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote bis rotbraune kleinteilige Dachplatten verwendet werden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Quergiebel haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen (max. 1/3 der Gebäudelänge). Dachneigung für Quergiebel 24-30°. Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 60 cm und höchstens 120 cm und an den Traufseiten mindestens 50 cm und höchstens 100 cm betragen. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von 30° in einer max. Breite von 3 m zulässig.

4.0. Sonstige Festsetzungen

4.1. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

4.2. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Staketen- oder Hanichelzäune auszubilden. Die maximale Höhe darf 1,00 m ab OK-Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein. Einfriedungen aus Mauerwerk und Betonelementen sind unzulässig.

4.3. Zur Eingrünung der Gärten im Straßenrandbereich und am Ortsrand sind nur frei wachsende, einheimische Gehölze zu verwenden. Die Anlage von Koniferen- und Thujahecken ist im Straßenrandbereich und am Ortsrand unzulässig.

4.4. Nachpflanzungen. Die geforderten Neupflanzungen nach Ziffer A.6.2. und A.6.3. sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen. Ausnahmen hiervon kann das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau gewähren.

4.5. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

4.6. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

4.7. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der NWFreiV TRENGW in das Grundwasser einzuleiten.

C. HINWEISE

- 1.1. bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2. geplante Grundstücksgrenze
- 1.3. aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2.0. Flurnummer, z.B. 4444

- 3.0. bestehendes Hauptgebäude
- 3.1. bestehendes Nebengebäude

- 4.0. vorgeschlagenes Hauptgebäude
- 4.1. vorgeschlagene Garage
- 5.0. private Verkehrsfläche

6.0. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte erstellt. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

7.0. Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

8.0. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

9.0. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die Pflanzenkläranlage des Vereins Abwasserreinigung Hafendorf e.V. angeschlossen sein.

10.0. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und Grundstücken können Emissionen ausgehen, die zu dulden sind.

11.0 Alternative Energien sind erwünscht.