

Ausgleichsfläche, M. = 1:1.000

Prunus avium - Kirsche, 2 Stück

- zu pflanzende Sträucher, Str. 2xv. 60-100 cm nachfolgender Arten: Rosa canina - Hundsrose, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Viburnum lantana - Schneeball, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Ligustrum vulgare - Liguster
- zu pflanzende Bäume, H. 2xv. StU 10-12 cm nachfolgender Arten, autochthone Planzen: Wildbirne, 1 Stück Wildapfel, 1 Stück



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

130

WH 5,2

1.2. zulässig ausschließlich landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung

## 2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 130 qm. Die max. überbaubare Grundfläche kann für Garagen, Terrassen, Nebenanlagen und befestigte Flächen um mehr als 50 % überschritten werden. Sie darf maximal jedoch 40% der Grundstücksfläche betragen.

2.2. max. Wandhöhe in m, z.B. 5,2 m 2.3. max. Anzahl der Wohneinheiten, z.B. 2 in Wohngebäuden

# 3.0. Baugrenzen, Firstrichtung

3.1. Baugrenzen gelten abweichend von der Abstandsflächenregelung. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. 3.2. Firstrichtung

## 4.0. Verkehrsflächen

4.1. Straßenbegrenzungslinie

4.3. öffentlicher Wirtschaftsweg

4.2. öffentliche Verkehrsfläche mit Bankette und Maßangabe

## 4.4. private Zufahrt mit Maßangabe

5.0. Grünflächen

Wildobstbäume.

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. 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, Mehlbeere; Tilia cordata, Linde; Ulmus glabra,

## 6.2. zu pflanzende Obstbaumhalb- oder Obstbaumhochstämme

6.3. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: extensive Wiese, keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz. Mahd maximal 2x im Jahr ab 15.07. 20% wechselnde Brache und Entfernung des Mähgutes. Pflanzung einiger heimischer Sträucher und

# 7.0. Sonstige Planzeichen

7.1. Abgrenzung Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

7.2. Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stallungen und

Nebenanlagen 7.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 1.0. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

1.2. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite

1.3. Als Wandhöhe gilt bei bestehenden Gebäuden das Maß vom tiefsten Geländepunkt des Gebäudes bis Schnitt OK-Dachhaut mit der seitlichen Wand. Bei geplanten Gebäuden wird die Wandhöhe von der festgesetzten OK-Fertigfußbodenhöhe über NN bis Schnitt OK-Dachhaut mit der seitlichen Wand gemessen. Sie wird festgesetzt für Parzelle 1 mit 530.00 müNN; für Parzelle 2 mit 530.80 müNN, für Parzelle 3 mit 529.85 müNN, für die Parzellen 4 und 5 mit 530,40 müNN, für die Parzelle 6 mit 531,40 müNN.

## 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

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°. Grenzabstand mind. 2,0 m.

## 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 über ±0,5m sowie Stützmauern über 0,3 m aller Art sind unzulässig.

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 24-30°. Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 60 cm und höchstens 180 cm und an den Traufseiten mindestens 50 cm und höchstens 160 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 Laubgehölze zu verwenden.

4.4. Nachpflanzungen. Die geforderten Neupflanzungen nach Ziffer A.6.1. und A.6.2. 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. Baugrenzen gelten abweichend von der Abstandsflächenregelung. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### C. HINWEISE

1.0. bestehender Trafo 1.1. bestehende Grundstücksgrenze 1.2. aufzuhebende Grundstücksgrenze

1.3. geplante Grundstücksgrenze

3.0. bestehendes Hauptgebäude

2.0. Flurnummer, z.B. 4141

3.1. bestehendes Nebengebäude

3.2. bestehende denkmalgeschützte Einzelanlage 4.0. vorgeschlagenes Hauptgebäude

> 4.1. vorgeschlagene Garage 5.0. geplantes ökologisch gestaltetes Regenrückhaltebecken

5.1. geplante Regenwasserleitung

6.0. bestehende Höhenlinien in Metern über NN. z.B. 530,00 m über NN.

7.0. bestehende Bäume 8.0. Parzellennummer, z.B. 3

9.0. Geländeschnitt

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

11.0. Im Altlastenkataster sind auf der Planungsfläche keine Eintragungen vorhanden.

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

13.0. Von den angrenzenden Landwirtschaftlichen Betrieben und Grundstücken können Emissionen ausgehen die zu dulden sind.

14.0. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsanlage gemäß der gemeindlichen Satzungen angeschlossen sein.

15.0. Durch die Hangsituation und den undurchlässigen Boden kann Hangwasser- und Grundwasserstau auftreten. Jeder Bauherr hat eigenverantwortlich dafür zu sorgen, dass kein Stauwasser und abfließendes Hangwasser in die Gebäude eindringt.

16.0 Alternative Energien sind erwünscht.

17.0. Erschließung

Für das Gebäude auf Fl.Nr. 4141/1 muss die gesamte Erschließung über die private Zufahrt Fl.Nr. 4141/1 erfolgen.

18.0 Elektroversorgung

Für neu zu legende Kabel werden Zonen von 0,5 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

#### D. VERFAHRENSVERMERKE

a. Der Gemeinderat hat am 14.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2012 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 07.03.2013 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 07.03.2013 wurde mit der

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2013 bis 24.05.2013 öffentlich ausgelegt. f. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit

vom 30.10.2014 bis 01.12.2014 erneut beteiligt. g. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2014 bis 01.12.2014 erneut

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24.03.2015 bis 07.04.2015 emeut beteiligt. i. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2015 bis 07.04.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

h. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2015 wurden die

j. Die Gemeinde Söchtenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.07.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.07.2015 als Satzung beschlossen.

Söchtenau, den 10 7. Sep. 2015 S. Forstner

k. Ausgefertigt

Erster Bürgermeister

Söchtenau, den .. 0 7. Sep. 2015

S. Forstner Erster Bürgermeister

I. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ... 0.7. Sep. 2015.. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Söchtenau, den

S. Forstner Erster Bürgermeister

## Original

## GEMEINDE SÖCHTENAU

# LANDKREIS ROSENHEIM

# BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "OSTERFING"

Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), 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:

25.10.2012 Vorentwurf: 07.03.2013 Entwurf: 08.01.2014 ergänzt: 18.09.2014 geändert: 06.02.2015 geändert: redaktionell geändert: 02.07.2015

# Entwurfsverfasser:

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