

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- D: Dorfgebiet – Ortskern
D1: Dorfgebiet – Ortskern mit besonderer Zweckbestimmung "öffentlicher Zweck"
D2: Dorfgebiet – Ortskern mit besonderer Zweckbestimmung "Schank- und Speisewirtschaft"
D3: Dorfgebiet – Ortskern mit besonderer Zweckbestimmung "Bank"
D4: Dorfgebiet – Ortskern mit besonderer Zweckbestimmung "Lebensmittelgeschäft"
- Straßenbegrenzungslinie
- Schotterrasenbankett
öffentliche Verkehrsfläche
- Fußweg
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderen Gestaltungsanforderungen, Dorfplatz – Dorfstraße
- private Platzfläche mit besonderen Gestaltungsanforderungen, Dorfplatz
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Parkplatz
- Bushaltestelle
- Garagen
Doppel- oder Mehrfachgaragen sind mit einem Satteldach entsprechend dem Hauptgebäude in Deckung und Neigung zu versehen. Firstrichtung zwingend. Einzelgaragen müssen ein in der kurzen Seitenlänge geneigtes Dach, in Neigung und Deckung dem Hauptgebäude entsprechend, erhalten und mit einem Satteldach überbaut werden mit der Firstrichtung parallel zur langen Seite.
- Carport
Pergolenartige Konstruktion, in Holz und / oder Stahl; seitlicher und oberer Abschluß ist möglich; an den Zufahrtsseiten (Einfahrt) sind Tore und Türen unzulässig, d.h. sie müssen ständig offen sein; der erforderliche Brandschutz muß gewährleistet sein.
- Stellplatz (Pkw)
- Sichtdreieck
- Baugrenze
- | z.B. | |
|-------|-----|
| GRZ | 0,4 |
| GFZ | 0,7 |
| Gesch | II |
| BMZ | 2,0 |
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse
- Baumassenzahl
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- zwingende Firstrichtung
- zwingende Firstrichtung bei Veränderungen im Rahmen des eingeräumten Maßes der baulichen Nutzung

- Flächen für den Gemeinbedarf:
- Gemeindeverwaltung
- Schule
- Kirche
- Sportanlage
- Kinderspielfeld
- Fläche für Sportanlage
- private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild
- zu pflanzende Bäume mit Artenangabe
Die Pflanzung ist vorgeschrieben bei Erweiterung der Baulflächen oder bei der Erstellung von Ersatzbauten.
- bestehende, zu erhaltende geschlossene Baum- und Strauchpflanzung
Ersatz aller Bäume und Sträucher sowie Pappeln durch heimische Laubbäume und Sträucher zulässig.
- bestehende, zu erhaltende oder bei Abgang zu ersetzende Obstbäume
- bestehende, zu erhaltende oder bei Abgang zu ersetzende Laubbäume

2. FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 125/2
- Trafo
- bestehende Firstrichtung
- Bebauungsvorschlag
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Baudenkmal
- Bach
naturnah ausgebaut
- Be
Betonfläche, bestehend; Empfehlung: entsiegeln
- As
Asphalt, bestehend; Empfehlung: entsiegeln
- N
Nutzgarten, bestehend; Empfehlung: erhalten
- räumliche Grenze des Untersuchungsgebiets der Startphase zur Dorferneuerung Söchtenau

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO sowie als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.
2. Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die maximale Geschoßflächenzahl beträgt 0,5 bzw. 0,7. Die maximale Baumassenzahl beträgt 1,8 bzw. 2,0. Die maximale Grundflächenzahl und die maximale Geschoßflächenzahl kann geringer sein, wenn sie sich aus den Baugrenzen ergeben. Ergibt der bisherige Bestand eine höhere Grundflächen- oder Geschoßflächen- oder Baumassenzahl, so ist dies auch bei Ersatz- oder Umbauten bis zur jetzigen Grundflächen- oder Geschoßflächen- oder Baumassenzahl zulässig.
3. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
4. Alle Gebäude müssen eine rechteckige Grundform aufweisen.
5. Die Gebäudelänge muß mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen. Die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite zu legen.
6. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Erker und Wintergärten sowie durch umlaufende Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.
7. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.
8. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze gefordert. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Garagen zulässig. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
9. Dachgestaltung
Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 18 bis 30°. Dabei ist insbesondere auch der Bestand zu berücksichtigen. Bei baulichen Ergänzungen im Dachbereich ist die Form, Neigung und Farbe unbedingt dem des bestehenden Dachs anzugleichen. Als Dacheindeckung dürfen nur kleinteilige rote oder rotbraune Dachplatten verwendet werden, soweit nicht durch den Bestand anders vorgegeben. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbau-einzelgröße von 1,00 m² und einer Gesamtbreite bis 15 v.H. der Dachlänge möglich. Mehrere Fenster auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhenrichtig in die Dachfläche einzufügen. Zusammengedachte Hauptbaukörper müssen einen durchgehenden First haben. Die Dachseite ist maximal ein Zwerchgiebel zulässig bei einer Mindestdachneigung von 28°. Anbauten an bestehende Gebäude sind dem Profil bzw. der Hauptdachneigung anzugleichen. Erhöhungen bis zum maximalen Maß der Nutzung sind nur erlaubt, wenn der Bestand entsprechend geändert wird. Die ortsgangseitigen Dachüberstände für Wohngebäude werden am vorderen Giebel mit mindestens 1,6 m und am rückwärtigen mit mindestens 1,0 m bestimmt. An den Traufseiten werden die Dachüberstände mit mindestens 0,8 m bestimmt. Für Garagen werden die Dachüberstände am vorderen Giebel mit mindestens 1,0 m und am rückwärtigen mit mindestens 0,5 m bestimmt. An den Traufseiten werden die Dachüberstände mit mindestens 0,3 m bestimmt. Ausnahmen sind zulässig bei An- und Umbauten, soweit dies gestalterisch zur Anpassung an den Bestand notwendig ist.
10. Fassade
Die Baukörper sind in ortstypischer Bauweise zu gestalten. Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Putzflächen sind in weißer bis leicht getönter Farbgebung herzustellen. Holzverkleidungen müssen aus senkrecht verlaufenden Brettern bestehen (ausgenommen Holz-Blockbauweise) und dürfen nur farblos oder in hellen Braun- oder Grautönen gestrichen werden. Ausnahmen sind zulässig bei An- und Umbauten, soweit dies gestalterisch zur Anpassung an den Bestand notwendig ist.
11. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.
12. Einfriedungen
Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben, der über das Gelände reicht. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Holzstaketenzäune auszubilden. Die maximale Höhe darf 0,90 m ab OK-Gelände betragen.
13. Hecken: Konifern-, Thuja- sowie geschnittene Hecken sind unzulässig.

14. Die im Planfestgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind mit den nachstehenden Arten und mit den entsprechenden Pflanzqualitäten zu verwirklichen.
Acer campestre, Feldahorn; Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Carpinus betulus, Hainbuche; Fagus sylvatica, Buche; Fraxinus excelsior, Esche; Quercus robur, Eiche; Sorbus aucuparia, Eberesche; Tilia cordata, Linde; alle H. 3xv. StU 18–20 cm; Sorbus aria, Mehlbeere; H. 3xv. StU 16–20 cm; Obstbaumhochstamm.

15. Die im Planfestgesetzten privaten Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild sind von jeglicher Bebauung sowie von Lagerflächen freizuhalten und als Obstwiese oder landwirtschaftlich genutzte Wiese zu nutzen. Es dürfen nur heimische standortgerechte Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Der Bebauungsplan wurde aus den katasteramtlichen Lageplänen, M. = 1 : 1 000, gefertigt. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
2. Abkürzungen
BauNVO = Baunutzungsverordnung, BayBO = Bayerische Bauordnung
BauGB = Baugesetzbuch, OK = Oberkarte, Fl.Nr. = Flurnummer
3. Baum- und Strauchbestände sowie sonstige eigenkartierte Objekte sind nicht eingemessen und können logenmäßig abweichend dargestellt sein.
4. Kabelverteilerschränke für Stromversorgung der Isar-Amperwerke AG sind in den Privatgrundstücken zu errichten und so in den Gartenzaun zu integrieren, daß sie von außen zugänglich sind.
5. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DStG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich bekanntzumachen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat Söchtenau hat in der Sitzung vom 19.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 12.12.1998 bis 22.12.1998 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.
3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.12.1998 bis 22.12.1998 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 22.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. erneute Auslegung 16.6.-8.7.2005, Bekanntmachung 8.6.2005
4. Satzung
Der Gemeinderat Söchtenau hat am 29.7.2005 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.2.2005 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Söchtenau, 26.9.2005
J. Baumann
Erster Bürgermeister
5. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus Söchtenau öffentlich zu jedermanns Einsicht ab 27.9.2005 (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Beschluß des Bebauungsplans und die Auslegung sind am 26.8.2005 ortsüblich durch Auslegung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
- Söchtenau, 26.9.2005
J. Baumann
Erster Bürgermeister

GEMEINDE SÖCHTENAU
LANDKREIS ROSENHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"SÖCHTENAU-MITTE"

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

SATZUNG:

Maßstab = 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 03.06.1997
Entwurf: 01.12.1997
geändert: 15.06.2004
geändert: 18.01.2005
geändert: 24.02.2005
Planung:
Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031/381091, Fax 08031/37695