

# ZEICHNERISCHE HINWEISE

Gemeinde Eiselring, Gemarkung Bachmehring



# A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

## B. ZEICHNERKLÄRUNG

### 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

#### 1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet "Entsorgungsbetrieb" gem. § 11 BauNVO  
Zulässig sind Garagen, Reparatur- und Werkstätten, Lagergebäude, Lagerflächen sowie eine Betriebsleiterwohnung.

#### 2.0. Maß der baulichen Nutzung

- WH 7,5
- FH 10,0
- GRZ 0,5
- DN 10-24°

#### 3.0. Baugrenzen, Firstrichtung

- 3.1. Baugrenze  
Dachüberstände und Freitreppen bis 2,0 m Tiefe sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2. vorgeschriebene Firstrichtung wahlweise

#### 4.0. Sonstige Planzeichen

4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

### 2. FÜR DIE HINWEISE

- 1.1. bestehende Grundstücksgrenze
- 2.0. Flurnummer, z.B. 441/1
- 3.1. Hauptgebäude Bestand
- 3.2. Nebengebäude Bestand
- 4.1. Wasserleitung Bestand
- 4.2. Wasserleitung neu, falls Verlegung durch Baumaßnahme notwendig
- 5.1. private Verkehrsfläche
- 6.1. Fläche für Eingrünung und Flächen für Oberflächenwasserversickerung über den belebten Oberboden und Rückhaltung. Extensive Wiese, keine Düngung, Mahd 2x im Jahr mit Abfuhr des Mähgutes.
- 7.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft laut Pflegekonzept Detailplan
- 7.2. Pflanzgebot Bäume folgender Arten  
Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., StU 12-14 cm, Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Betula pendula, Birke; Fraxinus excelsior, Esche; Prunus avium, Kirsche; Prunus padus, Traubenkirsche; Quercus robur, Stieleiche; Sorbus aria, Mehlbeere; Sorbus aucuparia, Eberesche; Tilia cordata, Winterlinde; Fagus sylvatica, Buche.
- 7.3. Pflanzgebot private Strauchfläche mit folgenden Arten, Mindestgröße Str., 2xv., 100-150 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, im Verband gepflanzt, ergänzt durch Bäume aus Ziff. 7.2.  
Cornus sanguinea, Hartriegele; Corylus avellana, Haselnuß; Frangula alnus, Faulbaum; Ligustrum vulgare, Liguster; Lonicera xylosteum, Heckenkirsche; Prunus spinosa, Schlehdorn; Rosa canina, Hundrose; Salix aurita, Ohrweide; Salix caprea, Waldweide; Sambucus nigra, Schwarzer Holunder; Viburnum lantana, Wolliger Schneeball.
- 7.4. Pflanzgebot Obstbaumhochstämme
- 8.1. Sickermulde
- 9.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplans

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet "Entsorgungsbetrieb" nach § 11 BauNVO  
Zulässig sind Garagen, Reparatur- und Werkstätten, Lagergebäude, Lagerflächen sowie eine Betriebsleiterwohnung.

### 2.0. Garagen und Stellplätze

2.1. Im Sondergebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen und der privaten Verkehrsflächen / Parkplätze zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### 3.0. Gestalterische Festsetzungen

- 3.1. Fassaden  
Glänzende oder reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
- 3.2. Dachgestaltung  
Zulässig sind nur Satteldächer. Für untergeordnete Zwischen- und Anbauten sind auch Flachdächer bis max. 40 qm je Gebäude zulässig.

### 4.0. Einfriedungen

4.1. Im Sondergebiet sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Maschendrahtzäune müssen innerhalb der Bepflanzung verlaufen (Bepflanzung an der Außenseite des Zauns). Geschlossene Einfriedungen wie Bretterwände, Holzflechtzäune oder Schilfrohmatten und Mauern sind unzulässig.

## D. TEXTLICHE HINWEISE

### 1.0. Planungsgrundlage

Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.  
Für Lage und Größengenaugigkeit wird keine Gewähr übernommen.  
Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen

### 2.0. Denkmalschutz

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

### 3.0. Regenwasserbehandlung

Da eine Versickerung nicht vollständig möglich ist, ist das Regenwasser entsprechend den technischen Regeln und Merkblättern über ein Rückhalte- und Absetzbecken in den Vorfluter einzuleiten.

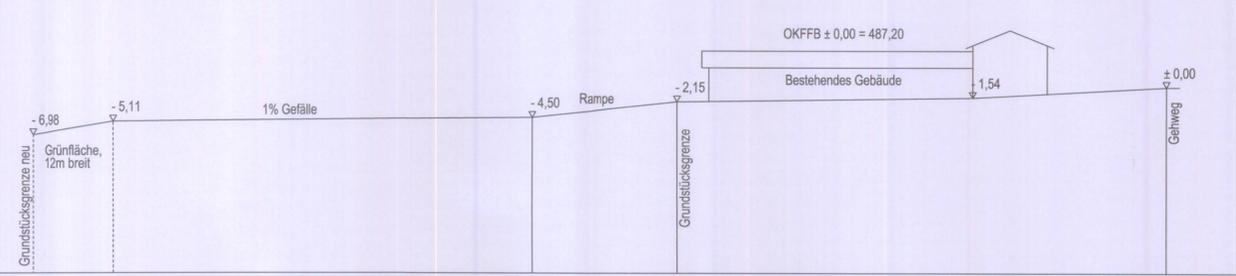
### 4.0. Grundwasser, Bodenmechanik

Um bei Katastropheneignissen, z.B. Starkregenfällen, Wasserschäden zu vermeiden, sind Kellergeschosse einschließlich deren Zugänge und Lichtschächte in wasserdichter Ausführung zu erstellen.  
Die technischen Anregungen des Landratsamtes Rosenheim, SG III/1 Wasserrecht, sind bei der Bauausführung zu beachten. Eine partielle Überprüfung der Bodenmechanik ist aufgrund möglicher unterschiedlicher geologischer Gegebenheiten zu empfehlen.

### 5.0. Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe

Im Abstand von 3 m zur neuen Leitung des Zweckverbandes dürfen keine Gebäude errichtet werden. Vor der Verlegung der neuen Leitung ist diese mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Zweckverbandes zu sichern.

## GELÄNDESCHNITT A - A, M 1 : 500



## E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.11.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1. Dez. 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2020 bis 27.01.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2020 bis 27.01.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Schonstett hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.03.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.2021 als Satzung beschlossen.

Schonstett, den 1. März 2021  
Paul Dirmecker  
Erster Bürgermeister

Schonstett, den 19. April 2021  
Paul Dirmecker  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 2. April 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schonstett, den 2. April 2021  
Paul Dirmecker  
Erster Bürgermeister

Original  
**GEMEINDE SCHONSTETT**  
**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8**  
**"SONDERGEBIET RAUHÖD"**  
**1. Änderung nach § 13 BauGB**

Die Gemeinde Schonstett erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 09.10.2020  
Entwurf: 10.03.2021

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 / 381091, Fax 08031 / 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

