



A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 3.2. vorgeschlagene Hauptgebäude / Nebengebäude
- 4.0. Gehölzbestand
- 5.0. Graben / Fließgewässer mit empfohlenem Schutzstreifen (lt. FNP)
- 6.0. bestehende Höhenlinien (ungefähre Verlauf lt. FNP)
- 7.0. Parzellennummer

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0. Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1. Die maximale Wandhöhe gemessen von OK natürlichem Gelände und OK Dachhaut darf bei Dachneigungen von 24° bis 28° 6,30 m und bei Dachneigungen von 29° bis 30° 6,00 m nicht überschreiten.
 - 1.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach Ziff. B.1. 2.1. und Grundflächen nach Ziff. B.1. 2.2. festgesetzt. Vor- oder Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Erker, Balkone, Wintergärten) bis max. 1,50 m Tiefe sind gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig, jedoch max. 3 Vorbauten pro Hauptgebäude.
 - 1.3. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.
 - 1.4. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.
 - 1.5. Je Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.0. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze**
- 2.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
 - 2.2. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen eine maximale Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Die Stauräume vor den Garagen müssen eine Mindestlänge von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Bei den einseitig an Grundstücksgrenzen geplanten Garagen ist ein Grenzabstand von bis zu 70 cm zulässig.
 - 2.3. Zuwege, Kfz-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen oder Rasengittersteinen).
 - 2.4. Nebenanlagen außerhalb von Baugrenzen und von Grenzen für Garagen und Nebenanlagen dürfen eine maximale Grundfläche von 10 qm haben. Damit die Nebenanlagen ausreichend eingegrünt werden können, ist zu den öffentlichen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Die Dachform der Nebenanlagen ist den Hauptgebäuden anzugleichen. Die Wandhöhe darf maximal 2,00 m betragen.
- 3.0. Gestalterische Festsetzungen gem. § 91 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- 3.1. Dachgestaltung
Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° bis 30°. Als Dacheindeckung dürfen nur kleinteilige Dachplatten in Rot- oder Brauntönen verwendet werden. Für kleinere Anbauten sind auch Glasdächer oder Blecheindeckungen zulässig. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von 28° bis 30° zulässig; Breite max. 1,50 m, Höhe max. 2,30 m. Pro Dachfläche max. 2 Dachgauben. Standgiebel sind auch bei geringerer Dachneigung zulässig. Quergiebel haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen; max. 1 Quergiebel pro Gebäude. Die Firsthöhe von Dachaufbauten muß zum Gebäudefirst untergeordnet sein. Dachüberstände bei den Wohngebäuden: an den Giebelseiten mindestens 60 cm und höchstens 120 cm, an den Traufseiten mindestens 40 cm und höchstens 100 cm. Bei zusammengebauten Gebäuden muß Traufe und First sowie Dachdeckung und Dachneigung einheitlich ausgeführt werden.
 - 3.2. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.
 - 3.3. Einfriedungen dürfen generell keinen Sockel haben. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Staketenzäune auszubilden. Die maximale Höhe darf 0,90 m ab OK-Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein.
 - 3.4. Hecken. Die Neuanlage von Hecken aus Nadelgehölzen, z.B. Thuja, buntauibige Arten, z.B. rotlaubige Berberitzen, und von Formschnitthecken ist unzulässig.
 - 3.5. Nachpflanzungen. Die geforderten Neupflanzungen nach Ziff. B.1. 4.1., 4.2. und 4.3. sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen. Ausnahmen hiervon kann das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Schonstett gewähren.
 - 3.6. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
B. ZEICHENERKLÄRUNG
1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- 1.0. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - 1.2. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- 2.0. Baugrenzen**
- 2.1. Baugrenze
 - 2.2. maximal überbaubare Grundfläche, z.B. 110 qm
 - 2.3. vorgeschriebene Firstrichtung
- 3.0. Verkehrsflächen**
- 3.1. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Bankette
 - 3.2. Fuß- und Radweg
- 4.0. Grünordnung**
- 4.1. Pflanzgebot Bäume folgender Arten, Mindestanforderung H. 3xv. StU 14-16 cm: Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Acer platanoides, Spitzahorn; Quercus robur, Eiche; Tilia cordata, Linde; Fraxinus excelsior, Esche; Prunus avium, Kirsche; Sorbus aria, Mehlbeere; Sorbus aucuparia, Eberesche.
 - 4.2. zu pflanzende Obstbäume (Halb- oder Hochstämme)
 - 4.3. zu pflanzende Baum- und Strauchgruppen mit folgenden Arten:
* Bäume Heister 2xv. 150-250 cm
Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Acer platanoides, Spitzahorn; Fraxinus excelsior, Esche; Alnus incana, Erle; Tilia cordata, Linde; Salix caprea, Waldweide; Prunus padus, Traubenkirsche.
* Sträucher 2xv. 100-150 cm
Corylus avellana, Hasel; Cornus sanguinea, Hartriegel; Lonicera xylosteum, Heckenkirsche; Ligustrum vulgare, Liguster; Viburnum lantana, Schneeball; Rosa canina, Hagebutte; Prunus spinosa, Schlehe.
- 2. FÜR DIE HINWEISE**
- 1.1. bestehende Grundstücksgrenze (Quelle: DFK)
 - 1.2. bestehende Grundstücksgrenze (Quelle: Lageplan)
 - 1.3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 2.0. Flurnummer, z.B. 757
 - 3.1. bestehende Hauptgebäude / Nebengebäude
 - 4.4. Fläche für die Ortsrandeingrünung
 - 5.0. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.1. Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 und 8a BNatSchG: extensive Wiese ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz sowie Landschaftspflanzungen
 - 6.0. Sonstige Planzeichen
 - 7.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
 - 7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 7.3. Abgrenzung Art und Maß unterschiedlicher Nutzung
 - 7.4. Immissionsschutz
Zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Gesamtschalldämmmaße) an den mit folgenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen vorgesehen sind, folgende Anforderungen einzuhalten:
 - 7.4.1. R'w,res > 40 dB und Belüftungseinrichtungen
 - 7.4.2. R'w,res > 35 dB und Belüftungseinrichtungen
 - 7.4.3. Belüftungseinrichtungen

4.0. Immissionen

4.1. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Immissionen ausgehen.

5.0. Nivellements

5.1. Zu den Bauanträgen / Anträge im Freistellungsverfahren sind Nivellements mit Darstellung der natürlichen und geplanten Geländeprofile entlang der Gebäudefluchten vorzulegen.

6.0. Umgang mit Niederschlagswasser

6.1. Wenn ein Versickern aufgrund hydrogeologischer Untersuchungen möglich ist, sollte geprüft werden, ob die Versickerung von Niederschlagswasser so konzipiert werden kann, daß sie der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV)" vom 01.01.2000 und den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)", 12.01.2000, entspricht.

6.2. Für den Fall, daß gesammeltes Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, muß bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DWK-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser", Feb. 2000, beachtet werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1.0. Aufstellungsbeschuß
Der Gemeinderat Schonstett hat in der Sitzung vom 10. Sep. 2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 25. Okt. 2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2.0. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.11.2001 bis 05.12.2001 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

3.0. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.04.2002 bis 17.05.2002 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 09.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4.0. Satzung
Der Gemeinderat Schonstett hat am 15.07.2002 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.07.2002 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Schonstett, 18. Dez. 2002
G. Rammelsberger (Erster Bürgermeister)

5.0. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus Schonstett öffentlich zu jedermanns Einsicht ab 18. Dez. 2002 aus (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Beschluß des Bebauungsplans und die Auslegung sind am 18. Dez. 2002 ortsüblich durch bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Schonstett, 18. Dez. 2002
G. Rammelsberger (Erster Bürgermeister)

Zweite Ausfertigung

GEMEINDE SCHONSTETT

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "A U"

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

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1000

Fertigstellungsdaten: ausgefertigt am 18. Dez. 2002

Vorentwurf: 14.05.2001
Entwurf: 05.07.2001
geändert: 22.01.2002
geändert: 15.07.2002

Planung:

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

1. Bürgermeister