B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

SO "Entsorgungsbetrieb"

1.1. Sondergebiet "Entsorgungsbetrieb" gem. § 11 BauNVO
Zulässig sind Garagen für den eigenen Fuhrpark, Reparatur- und Wartungshallen, Lagergebäude, Lagerflächen sowie eine Betriebsleiterwohnung.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

WH 6,5

2.1. maximal zulässige Wandhöhe in m, z.B. 6,5 m,
gemessen vom tiefsten Geländepunkt des Gebäudeumrisses lt. Geländeschnitt festgelegter Höhen bis zum Schnittpunkt OK-Dachhaut mit der seitlichen Wand

FH 9,0

2.2. maximal zulässige Firsthöhe in m, z.B. 9,0 m

GRZ 0,5

2.3. maximale Grundflächenzahl nach § 19 (1) BauNVO, z.B. 0,5
für befestigte Flächen (nicht bei Gebäuden) ist eine Überschreitung auf max. 0,8 zulässig

DN 10-24°

2.4. maximal zulässige Dachneigung, z.B. 10-24°

3.0 Baugrenzen, Firstrichtung

3.1. Baugrenze

3.2. vorgeschriebene Firstrichtung wahlweise

4.0. Verkehrsflächen

4.1. private Verkehrsfläche

5.0. Grünflächen

5.1. private Grünflächen
und Flächen für Oberflächenwasserversickerung über den belebten Oberboden und Rückhaltung. Extensive Wiese, keine Düngung, Mahd 2x im Jahr mit Abfuhr des Mähgutes.

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

6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
laut Pflegekonzept Detailplan

6.2. 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 syivatica, Buche.

6.3. 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. 6.2.
Cornus sanguinea, Hartriegel; Corylus avellana, Haselnuß; Frangula alnus, Faulbaum; Ligustrum vulgare, Liguster; Lonicera xylosteum, Heckenkirsche; Prunus spinosa, Schlehdorn; Rosa canina, Hundsrose; Salix aurita, Ohrweide; Salix caprea, Waldweide; Sambucus nigra, Schwarzer Holunder; Viburnum lantana, Wolliger Schneeball.

6.4. Pflanzgebot Obstbaumhochstämme

7.0. Sonstige Planzeichen

7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

7.2. Sickermulde

2. FÜR DIE HINWEISE

441/1

1.1. bestehende Grundstücksgrenze
2.0. Flurnummer, z.B. 441/1

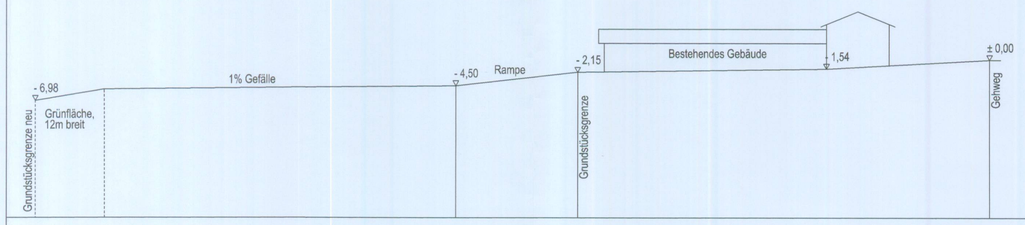
3.1. Hauptgebäude Bestand

3.2. Nebengebäude Bestand

4.1. sonstiger Baumbestand

5.1. Wasserleitung Bestand
5.2. Wasserleitung neu, falls Verlegung durch Baumaßnahme notwendig

GELÄNDESCHNITT A - A, M 1 : 500



C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet "Entsorgungsbetrieb" nach § 11 BauNVO
Zulässig sind Garagen für den eigenen Fuhrpark, Reparatur- und Wartungshallen, 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 Schilfrohrmatten und Mauern sind unzulässig.

5.0. Grünordnung

5.1. Pflanzhinweise
a) Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen.
b) Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten.

5.2. Grünflächen
a) In privaten Grünflächen nach Ziff. B.1. 5.1. sind bodenversiegelnde Beläge unzulässig.
b) Der Standort der festgesetzten Bäume nach Ziff. B.1. 6.2. kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
c) Geschnittene Hecken, Koniferenhecken und Thujenhecken sind unzulässig.
d) Zaunsockel dürfen nur geländeeben ausgeführt werden.

5.3. Größere zusammenhängende Wandflächen der Gebäude ohne notwendige Fassadenöffnungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5.4. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan auszuführen.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1.0. Planungsgrundlage
Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Für Lage und Größengenauigkeit 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 Katastrophenereignissen, 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. Immissionsschutz
Auf die Einhaltung der in dem Gebiet einzuhaltenden Lärmwerte wird hingewiesen.

6.0. 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.

E. VERFAHRENSVERMERKE

a. Der Gemeinderat hat am 11.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.15 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 08.12.2014 hat in der Zeit vom 18.12.2014 bis 20.01.2015 stattgefunden.

c. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2014 hat in der Zeit vom 18.12.2014 bis 20.01.2015 stattgefunden.

d. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2015 bis 27.11.2015 beteiligt.

e. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2015 bis 27.11.2015 öffentlich ausgelegt.

f. Die Gemeinde Schonstett hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.04.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.04.2016 als Satzung beschlossen.

Schonstett, den 12.05.16

Fink, Erster Bürgermeister — Siegel

g. Ausgefertigt:

Schonstett, den 12.05.16

Fink, Erster Bürgermeister — Siegel

h. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 12.05.16 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schonstett, den 12.05.16

Fink, Erster Bürgermeister — Siegel

Original

GEMEINDE SCHONSTETT

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "SONDERGEBIET RAUHÖD"

Die Gemeinde Schonstett 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 Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf:	08.12.2014
Entwurf:	14.09.2015
redaktionell ergänzt:	11.04.2016

Planung:

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