



A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Schonstett

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

B.1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. maximal zulässige Grundflächenzahl 0,30

2.2. maximal zulässige Wandhöhe 6,5 m

3.0. Baugrenzen und Firstrichtungen

3.1. Baugrenze

3.2. vorgeschriebene Firstrichtung

4.0. Öffentliche Verkehrsflächen

4.1. Straßenbegrenzungslinie

4.2. öffentliche Verkehrsfläche

5.0. Sonstige Planzeichen

5.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen

5.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

B.2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.0. bestehende Grundstücksgrenze

2.0. Flurnummer, z.B. 557

3.0. bestehende Gebäude

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)
Zulässig ist eine GRZ von maximal 0,30. Durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO (z.B. Zufahrten, Garagen sowie Gewächs- und Gartenhäuser) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,6 zulässig.

2.2. Vollgeschosse
Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

2.3. Seitliche Wandhöhe (WH)
Zulässig ist eine Wandhöhe von maximal 6,5 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. Wohneinheiten

Für Einzelhäuser sind maximal 3 Wohneinheiten und für Doppelhäuser maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

4. Gebäudegestaltung

Als Gebäudeform ist ein rechteckiger Baukörper zulässig. Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

Für Fassaden sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit Holzverschalung zulässig. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen.

Doppelhaushälften sind hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachneigung, der Dacheindeckung, der Gestaltung und der Farbgebung einander anzupassen.

5. Dachgestaltung

Zulässig sind nur Satteldächer mit Dachneigung 20-30°. Der First ist parallel zur längeren Gebäudesseite anzuordnen. Bei Terrassenüberdachungen, eingeschossigen Anbauten (z.B. Erker) und Wintergärten ist die Dachform frei zu wählen.

Als Dacheindeckung sind rote, braune, schwarze und anthrazitfarbene Dachziegel bzw. Betondachsteine zugelassen. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen werden empfohlen und sind auch als Dacheindeckung zulässig.

Die Dachüberstände betragen an der Giebelseite mindestens 1,2 m und an der Traufseite mindestens 0,9 m.

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist ein Quer- oder Standgiebel auf einer Dachseite zulässig, der die Höhe der Hauptfirstlinie und insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreitet. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Dachgauben zulässig, die die Höhe der Hauptfirstlinie und insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Negative Dachgauben sind unzulässig.

6. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

Die Wandhöhe der Garagen und Carports darf maximal 3,5 m betragen. Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer mit Dachneigung 0-25°. Die Dachüberstände betragen mindestens 0,6 m; bei Grenzgaragen, die allgemein zulässig sind, entfällt dieser Dachüberstand.

Die Zufahrten und die nicht überdachten Stellplätze müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. Schotterrassen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge) und sind von Zäunen freizuhalten.

7. Nebenanlagen

Unabhängig vom Bestehen einer bauaufsichtlichen Genehmigungspflicht dürfen sie eine Grundfläche von maximal 12 qm und eine WH von maximal 3,0 m nicht überschreiten. Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer mit Dachneigung 0-25°. Die Dachüberstände betragen mindestens 0,6 m; bei zusammengebauten Grenzbauten, die allgemein zulässig sind, entfällt dieser Dachüberstand.

8. Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan festgesetzt.

Nicht überdachte Stellplätze sind bis zu einer Grundfläche von 20 qm pro Stellplatz auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen im Einfahrtsbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,0 m aufweisen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von max. 12 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten, hierunter die Tiefe der Abstandsflächen nach Abs. 5.

9. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,2 m gemessen ab der Oberkante der fertigen Geländeoberfläche sein. Durchlaufende Betonsokkeln und Mauern sind unzulässig; ein Bodenabstand von mindestens 10 cm ist erforderlich, um Tierwanderungen zu ermöglichen. Bei Maschendrahtzäune ist eine Hinterpflanzung erforderlich. Geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.

10. Grünordnung

Bei Neu- oder Ersatzbauten ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum aus nachstehenden Listen zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

Liste 1: Bäume I. Ordnung
Mindestqualität: H. 3xv, mDb, StU 16-18 cm

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Ulmus glabra (Feldulme)

Liste 2: Bäume II. und III. Ordnung und Obstbäume
Mindestqualität Bäume II. und III. Ordnung: H. 3xv, mB., StU 14-16 cm, autochthon
Mindestqualität Obstbäume: H. 2xv, mB., StU 10-12 cm, möglichst alle regionale Sorten

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Malus domestica (Apfel)
- Malus silvestris (Apfel)
- Prunus avium (Kirsche)
- Prunus domestica (Zwetschoge)
- Pyrus communis (Birne)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

11. Sicherung gegen wild abfließendes Wasser

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses ist mindestens 25 cm über dem Gelände bzw. der Zufahrtsstraße (südliche Straßenkante der Kampfenwandstraße in der Mitte der jeweiligen Grundstücksgrenze) zu legen, und die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (z.B. wasserdichte und gegebenenfalls auftriebssichere Keller sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen).

D. HINWEISE DURCH TEXT

1.0. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung (UTM32).

2.0. Die zum Anschluss der Häuser notwendigen Kabelverteilerschränke müssen, um Beschädigungen zu vermeiden, hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gestellt und nach Möglichkeit in den Zaun integriert werden.

3.0. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

4.0. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.

5.0. Hinweise der Wasserwirtschaft

5.1. Schutz vor Starkregenereignissen
Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer häufigere und intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen. Die bekannten, natürlichen Gegebenheiten sind durch die planenden Büros zu berücksichtigen. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums wird verwiesen, ebenso auf die Möglichkeit einer Elementarschadenversicherung (Flyer "Absicherung vor Naturgefahren durch Versicherungen" des Staatsministeriums der Wirtschaft).

5.2. Wild abfließendes Wasser
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.

5.3. Umgang mit Niederschlagswasser
Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickersrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

6.0. Immissionen
Die umliegenden Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle und Mist. Die Erntearbeiten können auch zu späten Abendlichen Uhrzeiten erfolgen.

7.0. Die Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2022 bis 23.03.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2022 bis 23.03.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Schonstett hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.05.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2022 als Satzung beschlossen.

Schonstett, den 19. Mai 2022

Paul Dirnecker

Erster Bürgermeister

Schonstett, den 24. Mai 2022

Paul Dirnecker

Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25. Mai 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schonstett, den 27. Mai 2022

Paul Dirnecker

Erster Bürgermeister

Original

GEMEINDE SCHONSTETT

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 11
"KAMPENWANDSTRASSE II"

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 17.01.2022

Entwurf: 20.04.2022

Entwurf: 11.05.2022

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH

Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim

Tel. 08031 381091, Fax 37695

huber.planungs-gmbh@t-online.de

