



B. ZEICHNERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2. Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. maximal überbaubare Grundfläche gem. § 19 (1) BauNVO für Gebäude in qm, z.B. 130 qm
Sie darf für:
 1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wirdbis zu 60 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
Für Fl.Nr. 3 und Fl.Nr. 3/2 ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, für Fl.Nr. 3/1 von 1,0, für Fl.Nr. 41/2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
- 2.2. maximale Wandhöhe in m, gemessen vom tiefsten Geländeschnittpunkt des Gebäudes bis OK Dachhaut seitliche Außenwand, z.B. 6,5 m

3.0. Baugrenzen, Firstlinien

- 3.1. Baugrenze
- 3.2. vorgeschriebene Firstlinie über höchstem Punkt des Gebäudes

4.0. Flächen für den Gemeinbedarf

- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
Schule
Kloster

5.0. Verkehrsflächen

- 5.1. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 5.2. Parkplatz öffentlich
- 5.3. Fußweg

6.0. Grünflächen

- 6.1. öffentliche Grünfläche, Friedhof
- 6.2. private Grünfläche

- 6.3. Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild
Unzulässig ist jede Bebauung und Lagerung, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Pflanzung von fremdländischen Gehölzen und von Nadelgehölzen

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

- 7.1. zu erhaltende Bäume

8.0. Regelungen für den Denkmalschutz

- 8.1. Einzelanlage

9.0. Sonstige Planzeichen

- 9.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 9.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 9.3. Abgrenzung Art und Maß unterschiedlicher Nutzung
- 9.4. Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen und Firstrichtungen

2. FÜR DIE HINWEISE

- 1.1. bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2. Flurnummer, z.B. 1
- 2.1. Garage

- 3.1. sonstiger Baumbestand

- 4.1. private Verkehrsflächen

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Erker und Wintergärten sowie durch umlaufende Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

2. Wohneinheiten, Nebenanlagen

- 2.1 Im WA sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig, soweit durch den Bestand am 01.01.2011 nicht mehr Wohnungen vorhanden oder genehmigt sind.

- 2.2 Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind bis zu einer Gesamtgröße von 16 qm zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.
Nebenanlagen in Grünflächen sind unzulässig.

3. Gebäudestellung und Höhenlage

- 3.1. Das Gelände muss grundsätzlich den Nachbargrundstücken angepasst werden.
Geländeveränderungen über 1 m sind unzulässig.
Die gegebene Geländeform ist zu übernehmen.

4. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 4.1 Hauptgebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechtlicher Gliederung - Verhältnis Gebäudebreite:Gebäudelänge mindestens 1:1,3 - auszubilden.

- 4.2 Doppelhäuser sind im Bezug auf die Gestaltung, Wandhöhe, Oberflächenstruktur, Dachgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

- 4.3 Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen und in der Größe unterzuordnen. An- und Nebenbauten sind in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben auszuführen.

- 4.4 Tür- und Fensteröffnungen:
Türen und Fenster sind mit einer Holzstruktur, Fensterläden sind in Holz oder Holzstrukturen auszubilden.
Türen und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, wobei die Wandflächen deutlich überwiegen müssen.
Pro Fassade sind maximal drei, insgesamt maximal vier Fensterformate zulässig.
Öffnungsflächen ab 1,3 qm sind in stehende Formate zu teilen.

- 4.5 Wintergärten sind wie die Tür- und Fensteröffnungen in Holzstruktur auszubilden.

- 4.6. Besondere Gestaltungsauflagen für Gebäude auf Fl.Nr. 6
Aufgrund der besonderen Ortsrandlage wird für Erweiterungsbauten auf Fl.Nr. 6 die maximale Traufhöhe auf 5,0 m, bezogen auf +/- 0,00 OK FFB EG des Hauptgebäudes, festgelegt. Der Charakter des Walmdaches ist auch für den Anbau zu wahren.

5. Dachform, Dachneigung

- 5.1 Haupt- und Nebengebäude sind mit gleich geneigten Satteldächern von 18° bis 28° auszuführen, ausgenommen bestehende Dachformen am Gebäudebestand.

- 5.2 Bei Nebengebäuden können ausnahmsweise Dachneigungen ab 12 Grad zugelassen werden.

- 5.3 Andere Dachformen und Dachneigungen als in 5.1 und 5.2 vorgesehen, sind nur zulässig, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung erforderlich ist.

6. Dachflächen, Dachaufbauten

- 6.1 Die Dachdeckung ist mit roten oder rotbraunen, kleinteiligen Dachplatten auszuführen. Zulässig sind auch rot besandete Dachpappe, Kupferblech und Holzschindeln.
Wird Niederschlagswasser von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen von insgesamt über 500 qm innerhalb eines Gewässerabschnittes von 1.000 m Länge eingeleitet, ist eine Behandlung des Niederschlagswasserabflusses von den Kupferdachflächen entsprechend Nr. 4.5 der TRENÖG erforderlich.

- 6.2 Dacheinbauten (negative Dachgauben, Dacheinschnitte) sind unzulässig.

- 6.3 Liegende Dachfenster und Luken sind unter der Voraussetzung zulässig, dass die höchstzulässige Dachfensterfläche pro Wohnhaus maximal 3 % pro Dachfläche beträgt.
Auf denkmalgeschützten Gebäuden ist auf Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen aus Gründen des Denkmalschutzes und des Ortsbildes zu verzichten.
Aufgeständerte Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

- 6.4 Strom- und Telefon-Breitbandkabel sind unterirdisch zu führen.

- 6.5 Antennenanlagen sind farblich der Dach- bzw. Wandfarbe anzupassen.

7. Außenwände

- 7.1 Außenwände dürfen nur aus ortsüblichen Baustoffen beschaffen sein. Außenwände müssen verputzt oder mit Holz verkleidet werden.
Wandverkleidungen dürfen nur in senkrechter geschlossener Holzverschalung auch als überlückte Schalung oder in geschlossener Holzverschalung ausgeführt werden, wobei die Schalungsbretter mindestens 16 cm breit sein müssen. Außerdem sind Holzschindeln als Wandverkleidung zulässig. Die kanadische Blockbauweise ist unzulässig.

- 7.2 Die Höhe des Sockelabsatzes über Gelände darf maximal 30 cm betragen.

- 7.3 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Ausgrabungen und Abbschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens einer Hausseite auf 1/4 der Wandlänge maximal 1,2 m tief abgegraben werden, wenn die Maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt und natürlich abgebscht werden kann. Die Abweichung kann mit Auflagen zur Bepflanzung verbunden werden. Art. 10 Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.

- 7.4 Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind fensterlose Hausseiten unzulässig.

8. Farbgebung

- 8.1 Putzflächen sind weiß oder in hellen Farbtönen zu streichen.

9. Gestaltung der unbebauten Grundstücke und Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- 9.1 Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand ist zu erhalten. Vorgärten bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, insbesondere mit heimischen standortgerechten Pflanzen und Gehölzen, und zu unterhalten. Sie dürfen nicht zu Lager- und Abstellzwecken (z.B. Boote, Wohnwagen) verwendet werden.

- 9.2 Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. in Form eines Schotterrassens oder breitflügig verlegtem Pflaster, anzulegen und durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

10. Garagen und Stellplätze

- 10.1 Die Dachneigung von Garagen muss zwischen 12° und 24° betragen.

- 10.2 Die Zufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

11. Einfriedungen

- 11.1. Zäune und Gartenmauern dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Sockel, die über das Gelände reichen sind unzulässig.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Grundlagen der Planung

- 1.1. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung.
Für Lage- und Größengenaugkeiten wird keine Gewähr übernommen.
Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

2. Kabelanschluf

- 2.1. Soweit die geplanten Neubauten Kabelanschlüsse erhalten, sind die zum Anschluß der Gebäude notwendigen Kabelverteilerschränke, um Beschädigungen zu vermeiden, hinter den Leistensteinen auf Privatgrund zu stellen.

3. Bodendenkmäler

- 3.1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

4. Landwirtschaftliche Emissionen

- 4.1. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen ausgehen (Lärm und Geruch), die zu dulden sind.

5. Niederschlagswasser

- 5.1. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der TRENGW (AIMBI Nr. 1/2009, S. 4) in das Grundwasser einzuleiten. Wenn Niederschlagswasser im Planungsraum nicht versickert, sondern über die gemeindlichen Regenwasserkanäle eingeleitet wird, ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser von Kupferdachflächen ab insgesamt 500 qm innerhalb eines Gewässerabschnittes von 1.000 m Länge, analog Nr. 4.5. der TRENÖG vorzubehandeln ist.

6. Artenschutz

- 6.1. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können Belange des Artenschutzes berührt sein. Durch einen Abriss, Umbau, Sanierung oder Ersatzbau können z.B. gebäudebrütende Vogelarten und/oder Fledermäuse betroffen sein. Der Baumbestand im Geltungsbereich ist ebenfalls als Lebensraum europarechtlich geschützter Arten (z.B. Vogelarten, Fledermäuse, evtl. holzwohnender Käfer) anzunehmen. Dies ist insoweit wahrscheinlich, da im Bereich der Kirche ein Sommerquartier des Großen Mausohrs (FFH-Richtlinie Anhang IV) nachgewiesen wurde. In diesen Fall könnte eine Betroffenheit bei Eingriffen u.a. in den Baumbestand (z.B. Fällung totholzreicher Bäume oder von Höhlenbäumen) gegeben sein.

- 6.2. Zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind in diesen Fällen erforderliche Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
 - a.) Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, von Höhlenbäumen zusätzlich nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.
 - b.) Bei Abriss und Sanierung von Bestandsgebäuden sind Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu schützen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 23.03.2004 und 18.01.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2011 hat in der Zeit vom 14.03.2011 bis 14.04.2011 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 15.02.2011 hat in der Zeit vom 14.03.2011 bis 14.04.2011 stattgefunden.

- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.09.2011 bis 04.10.2011 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2011 bis 04.10.2011 öffentlich ausgelegt.

- f) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.11.2013 bis 11.12.2013 erneut beteiligt.
- g) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2013 bis 11.12.2013 erneut öffentlich ausgelegt.

- h) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.02.2014 bis 27.02.2014 erneut beteiligt.
- i) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2014 bis 27.02.2014 erneut öffentlich ausgelegt.

- j) Die Gemeinde Höslwang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.03.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.03.2014 als Satzung beschlossen.

Höslwang, 29. APR. 2014

Josef Eisner
Erster Bürgermeister

k) Ausgefertigt:

Höslwang, 29. APR. 2014

Josef Eisner
Erster Bürgermeister

- l) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 0. APR. 2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Höslwang, 29. APR. 2014

Josef Eisner
Erster Bürgermeister

Original

GEMEINDE HÖSLWANG
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "HÖSLWANG SÜD"

Die Gemeinde Höslwang erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des BauGB, der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Masstab = 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 15.02.2011
Entwurf: 10.05.2011
geändert: 02.08.2011
geändert: 12.10.2011
geändert: 14.01.2014
red. geändert: 18.03.2014

Entwurfsverfasser:

HUBER PLANUNGS-GMBH
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695