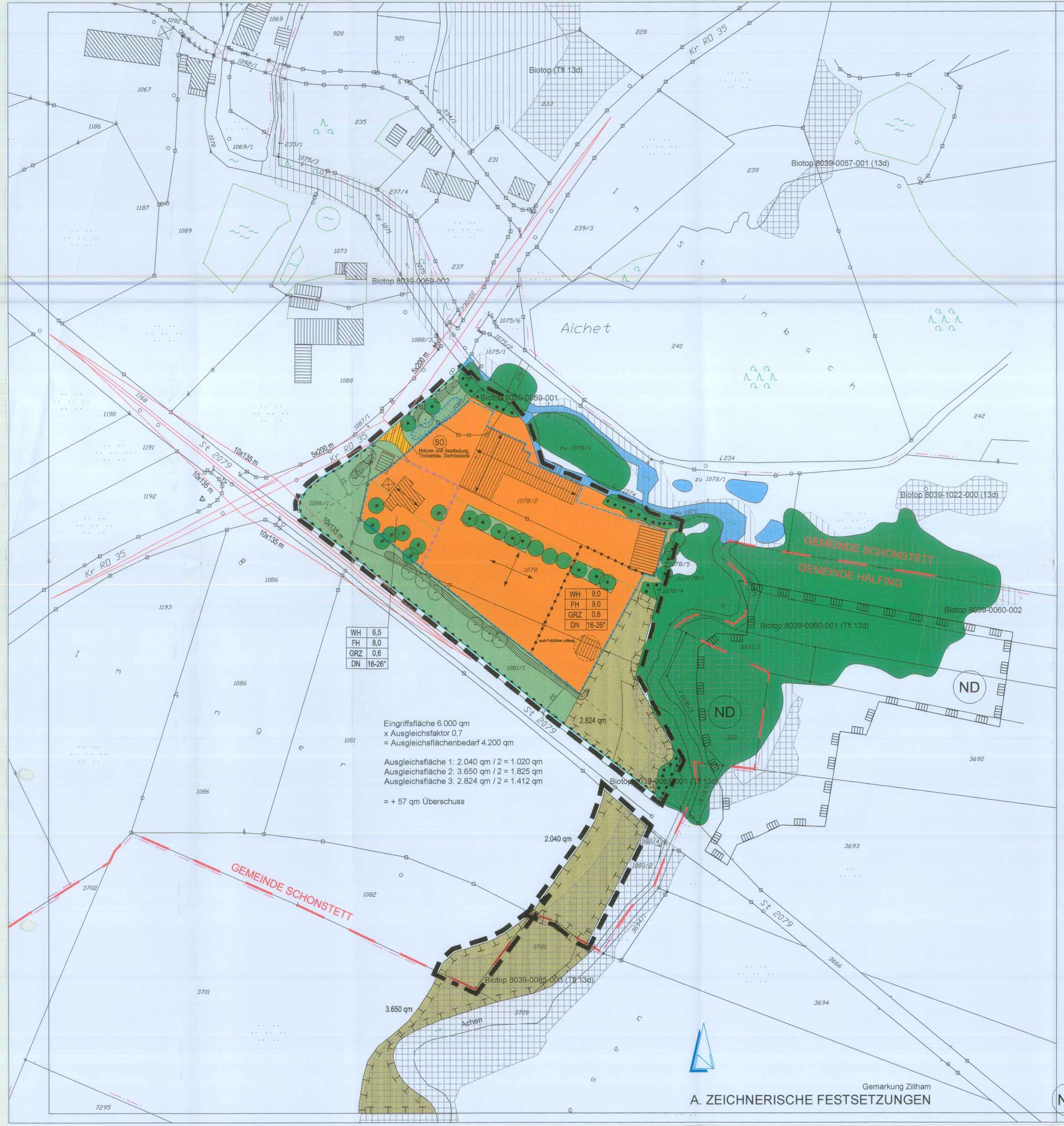

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemarkung Zillham

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet "Holzver- und -bearbeitung, Trockenbau, Dachdeckerei" gem. § 11 BauNVO
Zulässig sind Produktions- und Lagergebäude, Lagerflächen sowie Betriebsleiterwohnungen, wenn sie ein Drittel der Gesamtbaumasse nicht überschreiten.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

WH	6,5
FH	8,0
GRZ	0,6
DN	16-26°

2.1. maximal zulässige Wandhöhe in m, z.B. 6,5 m, gemessen vom tiefsten Geländepunkt des Gebäudeumrisses bis zum Schnittpunkt OK-Dachhaut mit der seitlichen Wand
2.2. maximal zulässige Firsthöhe in m, z.B. 8,0 m
2.3. maximale Grundflächenzahl nach § 19 (1) BauNVO, z.B. 0,6 für befestigte Flächen (nicht bei Gebäuden) ist eine Überschreitung auf 0,8 zulässig
2.4. maximal zulässige Dachneigung, z.B. 16-26°; Zulässig sind nur Pult- oder Satteldächer. Für untergeordnete Zwischen- und Anbauten sind auch Flachdächer bis maximal 40 qm je Gebäude zulässig.

3.0 Baugrenzen, Firstrichtung

3.1. Baugrenze
3.2. vorgeschriebene Firstrichtung
3.3. vorgeschriebene Firstrichtung wahlweise
3.4. Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

4.0. Verkehrsflächen

4.1. Straßenbegrenzungslinie einer öffentlichen Verkehrsfläche
4.2. private Verkehrsfläche
4.3. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
4.4. Anbauverbotszone
4.5. Sichtdreieck

5.0. Grünflächen

5.1. private Grünflächen
und Flächen für Oberflächenwasserversickerung

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 14-16 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.

6.3. Pflanzgebot private Strauchfläche mit folgenden Arten,
Mindestgröße Str., 2xv., 100-150 cm,
Pflanzabstand 1 x 1 m, im Verband gepflanzt,
ergänzt durch Bäume aus Ziff. 6.2.,
alle Flächen mit Rindenmulchabdeckung
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. zu erhaltende Bäume / geschlossene Baumbestände bei Abgang oder Gefahr durch heimische Laubbäume zu ersetzen
6.5. Biotop der Kartierung Bayern Flachland mit Nummer
6.6. (Teil-) Fläche eines Biotops geschützt nach Art. 13d BayNatSchG

7.0. Sonstige Planzeichen

7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
7.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
7.3. Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung
7.4. Regenrückhalte- und Absetzbecken

2. FÜR DIE HINWEISE

1.1. bestehende Grundstücksgrenze
1.2. Nutzungsgrenze lt. DFK
1.3. Gemeindegrenze lt. DFK
2.0. Flurnummer, z.B. 1078
3.1. Hauptgebäude Bestand
3.2. Nebengebäude Bestand
4.1. sonstiger Baumbestand
5.1. flächenhaftes Naturdenkmal
Nr. 1/008364/00/00 "Kalkflachmoor bei Aichet"

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet "Holzver- und -bearbeitung, Trockenbau, Dachdeckerei" nach § 11 BauNVO
Zulässig sind Produktions- und Lagergebäude, Lagerflächen sowie Betriebsleiterwohnungen, wenn sie ein Drittel der Gesamtbaumasse nicht überschreiten.

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.

2.2. Der Abstand zwischen Toren und Garagen, Tiefgaragenabfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 6 m betragen, für Zufahrten mit Lkw-Verkehr 8 m.

2.3. Alle Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind z.B. Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge oder wasserdurchlässige Betonsteine zu verwenden.

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 Pult- oder Satteldächer.

4.0. Einfriedungen

4.1. Im Sondergebiet sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhen 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.

5.5. Entsprechend dem Ergebnis der saP-Vorprüfung sind ein Jahr vor Baubeginn von Baumaßnahmen Altbäume, Fledermäuse und Brutvögel näher zu untersuchen.

6.0. Staatsstraße 2079

6.1. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den einzelnen Grundstücken zur St 2079 sind nicht zulässig.

7.0. Sichtdreiecke

7.1. Innerhalb der im Bauleitplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

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 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. Wasserrechtliche Genehmigung
Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen näher als 60 m an der Gunzenhamer Ache unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

6.0. Staatsstraße 2079
Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden.

7.0. Immissionsschutz
Bei Betriebserweiterungen oder Neuerrichtung ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

a. Der Gemeinderat hat am 14.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...4.3.2013... 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 22.06.2011 hat in der Zeit vom 02.11.2011 bis 02.12.2011 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 22.06.2011 hat in der Zeit vom 02.11.2011 bis 02.12.2011 stattgefunden.

d. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.05.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2012 bis 12.07.2012 beteiligt.
e. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.05.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2012 bis 12.07.2012 öffentlich ausgelegt.

f. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.08.2012 bis 24.09.2012 erneut beteiligt.
g. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2012 bis 24.09.2012 erneut öffentlich ausgelegt.

h. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.10.2013 bis 23.10.2013 erneut beteiligt.
i. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2013 bis 23.10.2013 erneut öffentlich ausgelegt.

j. Die Gemeinde Schonstett hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.11.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.11.2013 als Satzung beschlossen.

Schonstett, den ...0 2. 01. 14...

Fink, Erster Bürgermeister — Siegel

k. Ausgefertigt:

Schonstett, den ...0 2. 01. 14...

Fink, Erster Bürgermeister — Siegel

l. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ...0 3. 01. 14... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schonstett, den ...0 3. 01. 14...

Fink, Erster Bürgermeister — Siegel

Original

GEMEINDE SCHONSTETT

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "AICHET OST"

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:	22.06.2011
Entwurf:	14.05.2012
geändert:	06.08.2012
geändert:	09.09.2013
redaktionell geändert:	11.11.2013

Planung:

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