

AGEPLAN M = 1 : 500

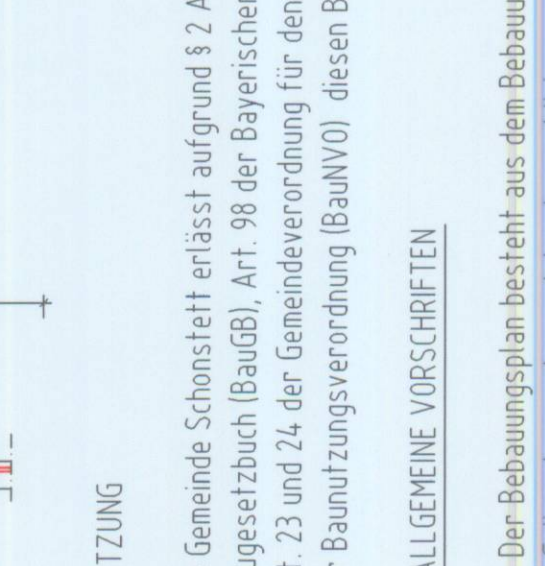
ÜBERSICHT OHNE MASSSTAB



ZEICHNERKLÄRUNG

- A. FÜR FESTSETZUNGEN
- Mischgebiet
  - Allgemeines Wohngebiet
  - Schemata für geplante Gebäude (Wohnhaus)
  - Maximale Grundfläche Wohnhaus ohne Garagen
  - 100m<sup>2</sup> für Parzelle 1, 10
  - 80m<sup>2</sup> für Parzellen 3, 4, 5, 6
  - 100m<sup>2</sup> für Parzelle 7

FESTSETZUNGEN FÜR GEBÄUDEHÖHEN



Es sind nur stehende Fensterformate zulässig. Bogen sind nur als Ausnahme zulässig. Erkennliche Vorbauten mit polygonalem Grundriss, z. B. an Gebäuden sind nicht zulässig. Stehende Gauben/ Dachgauben/ liegende Dachfenster sind zulässig.

§ 10 Die in der Schemata eingezeichneten Gebäudehöhen sind als Höchstmaß festgelegt und beziehen sich auf OK - FFB und OK - Stichtpunkt Außenwand/OK-Dachstuhl.

Die einzelnen Gebäudelinien betragen bei H = 6,50 m

§ 11 Garagen

Bei einer Wohninheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Davon kann einer als Garage und einer als Carport gebaut werden. Bei zwei Wohnheiten sind mindestens drei Stellplätze zu errichten. Garagen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zu errichten.

Garagen die für eine einseitige Grenzbebauung vorgesehen sind, können bis zu 0,75m von der Grundstücksgrenze entfernt werden. Diesbezüglich wird eine verringerte Abstandsfläche (Art. 98 BayBO) bzw. Abweichende Bauweise (§ 22, Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Treffen zwei Garagen auf der Grundstücksgrenze zusammen, so ist der Bodenbelag der Einfahrten einheitlich zu gestalten. - Wasser-durchlässig, siehe Grundungsplan

§ 12 Dächer

Die maximal zulässige Dachneigung wird für Wohnhäuser mit 22,28° und für Garagen mit 16,24° festgesetzt. Die Dächer der Gebäude sind als Satteldach mit mittig verlaufendem First auszubilden. Der Dachüberstand muss bei -

- Wohnhäusern Giebel- und Traufseitig mind. 0,50m betragen.
- Wohnhäusern Giebel- und Traufseitig mind. 0,80m betragen.

Standigebiet/ Stehende Gauben/ Dachgauben/ liegende Dachfenster sind zulässig.

Maximale Breite der Ständigelieb oder stehenden Gauben 1/3 der Hausbreite/-Länge.

Maximale Breite von Dachgauben 1/5 der Gebäudebreite (bei mehreren Gauben die Summe der einzelnen Gauben).

Bei Doppelhäusern sind die Dachbauten nach Anzahl und Größe gleich zu gestalten.

Lage der Gauben, sonstige Abstände gemäss Gebäudehygiene Dachbauten (negative Dachgauben) sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Gesamtfläche von 4,0m<sup>2</sup> je Dachfläche in jeweils gleich grossen und auf gleicher Höhe angeordneten Fenstern zulässig.

Lücken zur Kammerung sind bis 0,40m<sup>2</sup> zulässig.

Als Eindeckmaterial für geneigte Dächer sind rote bis rötlichbraune keramische Dachziegel aus Ton oder Beton zulässig. Graue bis schwarze und flache Platten, wie z. B. Wellfermentplatten oder Blechdeckungen sind nicht zulässig.

Zugelassen werden ortsfällige Solaranlagen. Um die Kollektorenflächen müssen mindestens drei Reihen Dachstützen errichtet werden. Die Form eines länglichen Rechteckes und Zentrierung in der Dachfläche sind zu bevorzugen.

§ 13 Antrahenanlagen

Rundfunk- und Fernsehantennen sollten nach Möglichkeit im Dachraum integriert werden.

§ 14 Einfriedungen

Einfriedungen und Toranlagen im Bereich von Garagenzufahrten und Stellplätzen zum Strassenrand sind nicht zulässig. Einfriedungen einschliesslich Tor und Gartentür sind als ortsfällige Holzmauern (z. B. Staketenzaun) auszuführen. Höhe in Sichtbereich max. 80cm, sonst 100cm. Zur öffentlichen Strasse ist ein Abstand von 50cm einzuhalten.

§ 15 Grünordnung

§ 15.1 Begrünung

Anzahl und Standort für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Plandarstellung festzusetzen. Je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbäum zusätzlich zu den im Plan dargestellten Bäumen zu pflanzen.

Der Pflanzabstand gemischer Gehölzpflanzungen beträgt max. 1,5m. Für die vorgeschlagene Bepflanzung sind die nachstehenden Baumarten und Pflanzgrößen festzusetzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen mindestens einen Stammumfang von 16 cm haben.

Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen nur Bäume als Hochstamm gepflanzt werden, welche die Sicht nicht behindern.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens jeweils nach der Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 3 Das Baugelände ist als allgemeines Wohngebiet - WA - im Sinne des § 4 BauNVO und als Mischgebiet - MI - im Sinne des § 6 BauNVO festgelegt.

§ 4 Maß der Baulichen Nutzung

Die maximale Grundfläche je Haus, Doppelhaus, ohne Garagen wird festgesetzt für

- Parzelle Nr. 1 130m<sup>2</sup>
- Parzelle Nr. 2 100m<sup>2</sup>
- Parzellen Nr. 4-6 80m<sup>2</sup>
- Parzelle Nr. 7 170m<sup>2</sup>
- Parzelle Nr. 8-9 82,50m<sup>2</sup>
- Parzelle 10 130m<sup>2</sup>

Die Teilung eines Grundstückes bedarf auf Grundlage des § 19 BauBO im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

§ 5 Bauweise

Innerehalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt offene Bauweise gemäss § 22, BauNVO, Abs. 2.

§ 6 Zahl der Geschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist in der Planzeichnung festgelegt. Garagen dürfen nur 1-geschossig errichtet werden und sind nur an den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten baubaren Flächen, die festgelegten Grundflächen und die Gebäudehöhen bestimmt. Ausnahmeweise können gemäß § 23 BauNVO, Absatz 2, Satz 3 die festgesetzten Baugrenzen mit unregelmäßigen Bauhöhen, Eingangs-/ Terrassenüberdachung, sowie Vorbauten bis zu 1/3 der Gebäudehöhe / -breite und bis zu 1,50m Tiefe überschritten werden. Wintergärten können bis zu einer Breite von 4,50m und einer Tiefe von 3,0m (Doppelhaus 4,0m x 2,0m) die Baugrenzen überschreiten. Die gesetzlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Ausserhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden. Davon ausgenommen werden eingeschossige Gartenhäuschen in Holzbauweise mit einer Grundfläche bis zu acht Quadratmeter (8m<sup>2</sup>), wobei die Abstandsflächenregelung der Art. 6 und 7, BayBO zu beachten ist!

§ 8 Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhen

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist sowohl bei Hauptgebäuden als auch bei den Garagen einzuhalten. Der Grundriss muss eine deutlich erkennbare rechtliche Form haben. Die Oberkante des fertigen Erdgeschosses ist max. 0,30m über dem natürlichen Gelände. Messpunkt: MHE Gebäude.

§ 9 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Für die Aussenwände sind hell gestrichene Mauerflächen oder gänzlich glatte Holztafelungen vorzuziehen. Einseitige Glasfassaden, Zementputzverkleidungen und sichtbar-bare Sockelbildungen durch Materialwechsel (oder Farbgebung) sind unzulässig.

WANDLUNGSPRÜFUNG

Der Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan und dem mitregeulierten Festsetzungen und der Begründung.

§ 7 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung

WANDLUNGSPRÜFUNG - VORSCHÄTZE

§ 15.7 Artenliste Bäume

- Acer pseudoplatanus
- Acer platanoides
- Carpinus betulus
- Juglans regia
- Prunus avium
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia
- Tilia cordata

Obstbäume gemäß den Empfehlungen der Kreisfachberater für Gartenbau (LRA) und/ oder des örtlichen Gartenbauvereins.

§ 15.2 Artenliste Straucher

- Berberitze
- Bernstein-Vulgare
- Cornus sanguinea
- Cornus avellana
- Schlehdorn
- Rosa canina
- Sambucus nigra

§ 15.1 Wandlungsprüfung - Vorschätze

- Fledermaus
- Conchocarpium
- Clematis
- Parthenocissus

§ 15.5 Befestigte Flächen, Wege, Zufahrten

Diese sind mit wasserundurchlässiger Decke oder wasserundurchlässiger Pflaster auszuführen.

§ 16 Freiflächengestaltung

Mit jedem Bauantrag ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Grundordnungs- und Bebauungsplanes, ein Freiflächengestaltungsplan (auch bei Bauvorhaben nach § 70 BayBO) einzureichen.

§ 17 Eingriffsregelung nach BImSchG

Gemäss § 13 Abs. 3 Satz 4 BauBO sind Flächen, die vor der planerischen Entscheidung einer Bebauung ohne Eingriffsausgleich geschützt werden dürfen, der Notwendigkeit eines Ausgleichs entgegen. Dies ist hier der Fall, da der neu überplante Bereich lag bereits bisher im Innenbereich (§ 34 BauBO) und die neue im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung geht nicht über die nach § 34 BauBO zulässige Bebauung hinaus. Im Gegenteil, durch die Überplanung wird die Gefahr einer ausserordentlichen Bebauung eingeschränkt.

§ 18 Immissionschutz

Für die gepl. Häuser im Mischgebiet (Haus 1 Nordwestfassade, Haus 2 und 3 Nordwest- bzw. Nordostfassaden) sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer eine Lüftungseinrichtung vorzusehen, sofern diese nicht über eine schallabgewandte Seite belüftet werden können.

Das Immissionschutzgutachten vom Ing. Büro Dreiner vom 01.04.2004 ist Bestandteil der Sitzung.

Hinweise:

- § 19 Wasser- und Kanalanchluss

Jedes Gebäude ist an die zentrale Trinkwasser- und Abwasser- und Kanalanleitung anzuschliessen. Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem zu erfolgen. Regenwasser aus Privatflächen sind in den gem. Regenwasserkanal einzuleiten. Ein Gefälle ist einzuhalten.

§ 20 Immissionschutz

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebe ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

§ 21 Bodenfunde

Sollten archaische Bodenfunde gemacht werden, so unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Kenntnis gebracht werden.

§ 22 Grundungsplan

Der integrierte Grundungsplan einschliesslich Grundordnung ist Bestandteil der Sitzung.

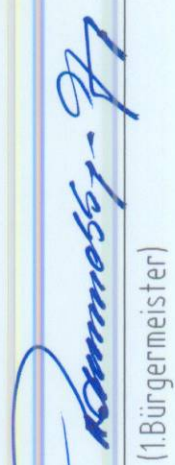
§ 23 Kartengrundlage

Anliegendes Katasterblatt M = 1 : 1000 im Geltungsbereich Digitale Flurkarte 50 8-22-7 +/2 Gemarkung Schonstett Vermessungsamt Wasserburg am Inn (Stand Juni 2002)

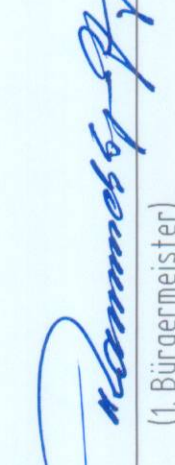
VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.08.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Ausrufungsbeschluss wurde am 17.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.03.2003 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauBO in der Zeit vom 23.04.2003 bis 23.05.2003 öffentlich ausgestellt.

Schonstett, den 02. APR. 2004

 (1. Bürgermeister)

Schonstett, den 02. APR. 2004

 (1. Bürgermeister)

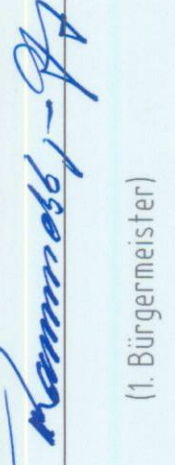
Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig, der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

Der Satzungsbeschluss wurde am 02. APR. 04 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauBO). Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie dem Abs. 4, und des § 215 Abs. 1 BauBO ist hingewiesen worden.

Schonstett, den 02. APR. 2004

 (1. Bürgermeister)


**BEBAUUNGSPLAN**

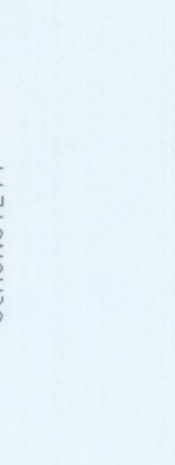
**NR. 4 "KAMPENWANDSTR."**

**GEMEINDE SCHONSTETT**

**M = 1 : 500**

**ausgefertigt am 02. APR. 2004**

 WAPPEN DER GEMEINDE SCHONSTETT

1. Bürgermeister 

Schonstett 26.07.2002

PLANFERTIGER:

planungsbüro frnk gmbh  
architektur &  
traufwerksplanung  
zuhause 104 83137 schonstett  
telefax 08075/1364

ÜBERARBEITET 17.03.2003