



A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkungen Schonstett und Zillham

GE 1	WH 10,0
	FH 12,0
	GRZ 0,6

GE 2	WH 12,0
	FH 13,0
	GRZ 0,6

Ausgleichsfläche für Eingriff auf Fl.Nr. 762
= 8.950 qm x 0,5 (Ausgleichsfaktor) = 4.475 qm,
4.475 qm + 137 qm zu verlegende Ausgleichsfläche
= 4.612 qm Gesamtausgleichsfläche auf Fl. Nr. 758

Extensivwiese
Mähzeitpunkt nicht vor 15. Juni, 2x jährlich
Belassen von 10% jährlich wechselnder Brache
Erhalt und ggf. Pflege der bestehenden
Gehölz Sukzession als Gruppen

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Gewerbegebiet 1 gem. § 8 BauNVO
- 1.2. Gewerbegebiet 2 gem. § 8 BauNVO



2.0. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. maximal zulässige Wandhöhe in m, z.B. 10,0 m, gemessen von der tiefsten Geländehöhe im Umgriff des Gebäudes bis zum Schnittpunkt OK-Dachhaut mit der seitlichen Wand
- 2.2. maximal zulässige Firsthöhe in m, z.B. 12,0 m
- 2.3. maximale Grundflächenzahl nach § 19 (1) BauNVO, z.B. 0,6

WH	10,0
FH	12,0
GRZ	0,6

3.0. Baugrenzen, Firstrichtung

- 3.1. Baugrenze



4.0. Verkehrsflächen

- 4.1. Straßenbegrenzungslinie



5.0. Grünflächen

- 5.1. private Grünflächen und Flächen für Oberflächenwasser- versickerung



6.0. Wasserflächen

- 6.1. Graben offen / verrohrt



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 bei Abgang oder Gefahr durch heimische Laubbäume zu ersetzen
- 7.2. zu pflanzende Solitärbäume oder Hochstämme mit folgenden Arten, Mindestgröße StU 18 - 20 cm: Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Quercus robur - Eiche, Tilia cordata - Linde.
- 7.3. zu erhaltende angelegte Landschaftspflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern. Entstandene Lücken sind durch heimische standortgerechte Laubsträucher zu ersetzen



- 7.4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft laut Freiflächengestaltungsplan vom 03.05.2007 bzw. Maßnahmen und Pflege gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan



8.0. Sonstige Planzeichen

- 8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 8.2. Abgrenzung Art und Maß unterschiedlicher Nutzung
- 8.3. Festgesetzte Zufahrt



2. FÜR DIE HINWEISE

- 1.1. bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2. Nutzungsgrenze lt. DFK
- 1.3. Gemarkungsgrenze lt. DFK
- 2.0. Flurnummer, z.B. 762



- 3.1. Hauptgebäude Bestand
- 3.2. Nebengebäude Bestand
- 4.1. sonstiger Baumbestand



C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Zulässig ist die Errichtung von betriebsnotwendigen Wohnheiten unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO.
Nicht zulässig sind in Verbindung mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO folgende Nutzungsarten entsprechend § 8 Abs. 2 BauNVO: die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Verbrauchermärkten (Einkaufsmärkten), Einkaufszentren, Schank- und Speisewirtschaften, kirchliche und sportliche Einrichtungen sowie Vergnügungsstätten.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Im Geltungsbereich sind die für die Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig.

3.0. Garagen und Stellplätze

- 3.1. Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 3.2. Der Abstand zwischen Toren und Garagen, Tiefgaragenabfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 6 m betragen, für Zufahrten mit Lkw-Verkehr 8 m.

4.0. Gestalterische Festsetzungen

- 4.1. Glänzende oder reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
- 4.2. Werbeanlagen
Werbeanlagen mit einer Fläche größer als 1 qm sind über die Vorschrift des Art. 57 Satz 1 BayBO genehmigungspflichtig soweit sie nicht unter die in Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 BayBO genannten Werbeanlagen fallen.
- 4.3. Dachgestaltung
Innerhalb des Gewerbegebietes GE1 sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 16° bis 28° zulässig. Innerhalb des Gewerbegebietes GE2 sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 16° bis 28° zulässig.

5.0. Einfriedungen

5.1. Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen wie Bretterwände, Holzflechtzäune oder Schilfrohrmatten und Mauern sind unzulässig.

6.0. Grünordnung

- 6.1. Grün- und Verkehrsflächen

- a) In privaten Grünflächen nach Ziff. B.1. 5.1. sind bodenversiegelnde Beläge unzulässig.
- b) Alle Stellplätze für Pkw müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind z.B. Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge oder wasserdurchlässige Betonsteine zu verwenden.
- c) Geschnittene, Koniferen- und Thujenhecken sind unzulässig.
- d) Zaunsockel dürfen nur geländeeben ausgeführt werden.

6.3. Zusammenhängende Wandflächen der Gebäude ohne Fassadenöffnungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1.0. Planungsgrundlage

Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Für Lage und Größengenaugkeit wird keine Gewähr übernommen.
Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

2.0. Freiflächengestaltungspläne

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen aus dem mindestens Lage und Ausführung der Zufahrten, Ablagerungsflächen und Stellplätze sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen. Außerdem ist ein Gelände-nivellement mit den Geländehöhen der Eckpunkte der geplanten Gebäude vorzulegen.

3.0. 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.

4.0. Regenwasserbehandlung

Für eine ordnungsgemäße Regenwasserbehandlung wird auf die Merkblätter ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" (Feb. 2000) und ATV-DVWK-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (Jan. 2002) hingewiesen.
Die Versickerung von Niederschlagswasser von Kfz-Stellplätzen, privaten Hof- und Verkehrsflächen und Dachflächen in Gewerbegebieten ist nicht erlaubnisfrei.
Zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist beim Landratsamt Rosenheim, SG III/1 Wasserrecht, ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

5.0. Grundwasser, Bodenmechanik

Bei Katastropheneignissen, z.B. Starkregenfällen, ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Vorsorglich sind Kellergeschosse einschließlich deren Zugänge und Licht-schächte 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.

E. VERFAHRENSVERMERKE

a. Der Gemeinderat hat am 14.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.11..... 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 14.02.2011 hat in der Zeit vom 11.04.2011 bis 12.05.2011 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 14.02.2011 hat in der Zeit vom 11.04.2011 bis 12.05.2011 stattgefunden.

d. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2013 hat in der Zeit vom 06.05.2013 bis 06.06.2013 stattgefunden.
e. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2013 hat in der Zeit vom 06.05.2013 bis 06.06.2013 stattgefunden.

f. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.08.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2013 bis 07.10.2013 beteiligt.
g. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.08.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2013 bis 07.10.2013 öffentlich ausgelegt.

h. 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 04.03.14.....

Fink, Erster Bürgermeister

Schonstett, den 05.03.14.....

Fink, Erster Bürgermeister

Schonstett, den 05.03.14.....

Fink, Erster Bürgermeister

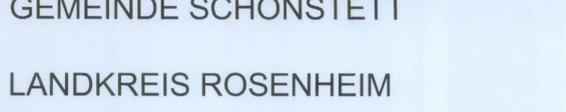
Schonstett, den 06.03.14.....

Fink, Erster Bürgermeister

Schonstett, den 06.03.14..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schonstett, den 06.03.14.....

Fink, Erster Bürgermeister



GEMEINDE SCHONSTETT
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN
NR. 6 "BREITENBACH"

Original

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 : 1000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 14.02.2011
Entwurf: 31.01.2013
geändert: 10.04.2013
geändert: 12.08.2013
red. ergänzt: 11.11.2013

Planung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091, Fax 08031 / 37695