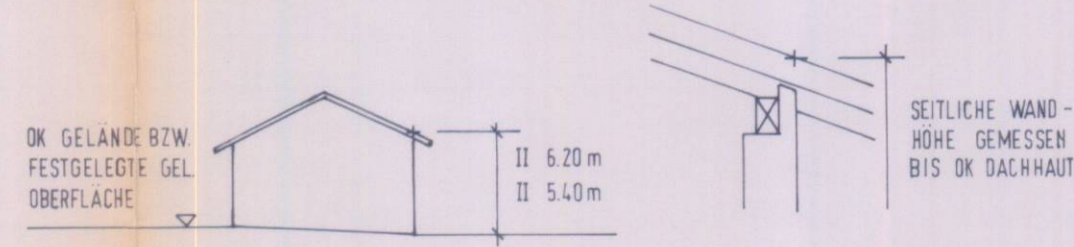


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt
- Die Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper muß wenigstens 4:5 betragen, wobei der First parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
Für Fassaden sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit Holzschalung zulässig. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen.
Zulässig sind nur Satteldächer, bei Garagen auch Anpultungen. Dachneigung: 20° - 25°.
Quergiebel sind zulässig (bei Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 17) ab 25° Hauptdachneigung, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen und die Trauflinie gleich ist. Dachneigung: Hauptdach + max. 4°.
- Die in der Schemaskizze eingetragenen Wandhöhen sind als Höchstmaß festgesetzt und beziehen sich auf OK festgelegte Geländeoberfläche und OK Schnittpunkt Wand/Dachhaut.
Die eingetragenen Gebäudemäße werden als max. Abmessungen festgelegt. Die Gebäudehöhe beträgt bei II max. 6,20 m, bei III (Parz. 1, 2, 3, 4, 5, 17) max. 5,40 m.
Bei geneigten Grundstücken wird die seitliche Wandhöhe an der hangabgewandten Seite gemessen.
Evtl. erforderlich werdende Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in den Planvorlagen darzustellen.



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Für die Festsetzungen

- (WA) Allgemeines Wohngebiet
- II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- ▽ nur Doppelhäuser zulässig
- 5.5 Maßzahl in Metern (z. B. 5,5 m)
- Baugrenze
- Firsttrichtung (zwingend)
- [G] Flächen für Garagen
- == öffentliche Verkehrsfläche
- /// Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- ▲ Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- ▲ Sichtdreieck mit Maßzahl in Meter (z. B. 10/40 m)
- ▶ Einfahrt
- öffentliche Grünfläche, Streuobstwiese
- Spielplatz
- Baum (zu pflanzen)
- Sträucher (zu pflanzen)
- Grenze des Geltungsbereiches
- [st] Fläche für Stellplätze
- ◆◆◆ 110-kV-Bahnstromleitung mit Ausschwingzone

2. Für die Hinweise

- abgemarkte Grundstücksgrenze
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- entfallende abgemarkte Grundstücksgrenze
- 176 Flurstücknummer (z. B. 176)
- [5] Bauparzelle (z. B. Nr. 5)
- Höhengichtlinien bezogen auf Normalnull ü. M.
- ▨ bestehende Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)
- ◆◆ Abwasserkanal

- Garagen müssen mindestens 5,00 m vom Straßenrand zurückgesetzt werden. Die seitliche Wandhöhe der Garagen: max. 2,90 m. Die Zufahrten zu den Garagen müssen wasserundurchlässig befestigt werden. Soweit sich bei der Festsetzung der Gebäude geringere Abstände zum Straßenrand ergeben, werden diese für zulässig erklärt. Dieser Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
- Für alle Grundstücke ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Im übrigen sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zulässig.
- Als Einfriedungen sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung oder zwischen den Grundstücken Maschendrahtgewebe mit durchgehender Hinterpflanzung ohne Sockel zulässig. Eine max. Gesamthöhe von 1,00 m darf nicht überschritten werden. Im Bereich des Wendehammers muß der Abstand von Zäunen zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,00 m betragen.
- Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze (incl. Garage) auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise festgelegt.
- Für Bauvorhaben (Gebäude), deren Grundstücke innerhalb der 30 m-Schutzzone der Bahnstromleitung (gemessen ab Achse Trasse) liegen, sind die Bauanträge der DB zur Begutachtung vorzulegen, dies gilt auch im Genehmigungsverfahren.

TEXTLICHE HINWEISE

- Hinsichtlich der Bebauung von an landwirtschaftlichen Flächen angrenzenden Grundstücken, wird darauf hingewiesen, daß Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aufgrund der Bewirtschaftung dieser Flächen nicht auszuschließen sind. Ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung vorausgesetzt, sind diese Immissionen zu dulden.
- Bei versickerungsfähigem Untergrund ist das Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Gemeinde Schonstett erläßt gemäß § 2, Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmenfestsetzungen, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 21.03.1995 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.08.1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.1995 bis 25.06.1995 und gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.10.1995 bis 15.11.1995 öffentlich ausgestellt.

Schonstett, den 14. Juni 1996

 (Bürgermeister)

Die Gemeinde Schonstett hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.01.1996 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.08.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schonstett, den 14. Juni 1996

 (Bürgermeister)

Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 08.05.1996 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB erklärt, daß Rechtsverstoße nicht geltend gemacht werden.

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 14. Juni 1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Schonstett, den 14. Juni 1996

 (Bürgermeister)

Rosenheim
 Landratsamt
 1.A. Neuling
 ROI

ORIGINAL

**BEBAUUNGSPLAN
 SCHONSTETT SÜD II**

Gemeinde Schonstett

M 1 : 1000

Schnaitsee, den 12.2.1995	überarbeitet 11.07.1995 30.08.1995 03.01.1996
Architekt 	 EUGEN MARON DIPL.-ING. ARCHITEKT KAMPFENWANDSTRASSE 54 TEL. 080 74 12 12 FAX 14 12 83530 SCHNITSEE