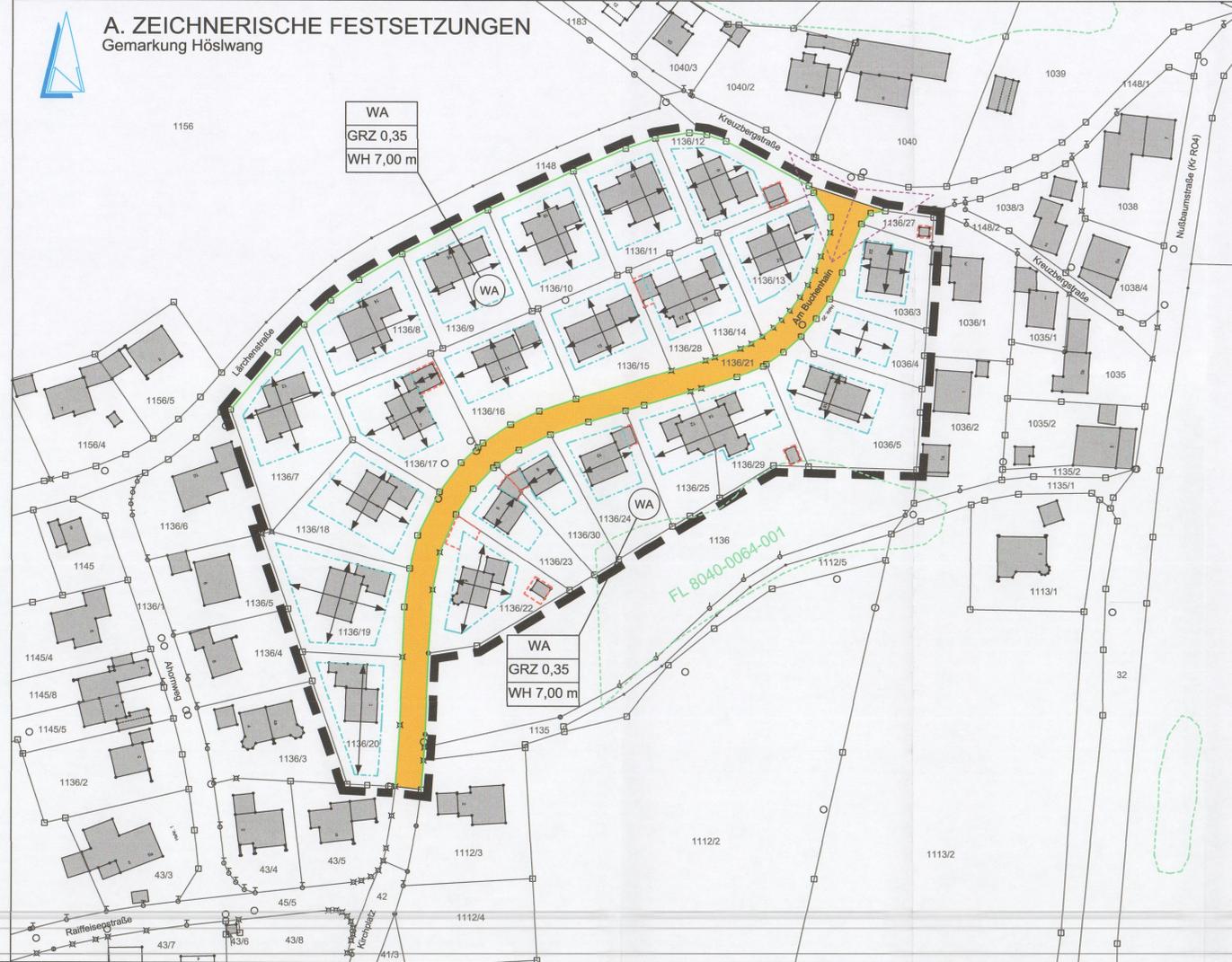




A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemarkung Höslwang



WA
GRZ 0,35
WH 7,00 m

WA
GRZ 0,35
WH 7,00 m

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

B.1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. maximal zulässige Grundflächenzahl 0,35

2.2. maximal zulässige Wandhöhe 7,00 m

3.0. Baugrenzen und Firstrichtungen

3.1. Baugrenze

3.2. vorgeschriebene Firstrichtung

3.3. vorgeschriebene Firstrichtung, wahlweise

4.0. Öffentliche Verkehrsflächen

4.1. Straßenbegrenzungslinie

4.2. öffentliche Verkehrsfläche

4.3. Sichtdreieck

5.0. Sonstige Planzeichen

5.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen

5.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes

B.2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.0. bestehende Grundstücksgrenze

2.0. Flurnummer, z.B. 1136/21

3.0. bestehende Gebäude

4.0. Biotop der Biotopkartierung Bayern Flachland 8040-0064-001 Bachschluchten bei Unterhöslwang

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)
Zulässig ist eine GRZ von maximal 0,35. Durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO (z.B. Zufahrten, Garagen sowie Gewächs- und Gartenhäuser) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,6 zulässig.

2.2. Vollgeschosse
Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

2.3. Seitliche Wandhöhe (WH)
Zulässig ist eine Wandhöhe von maximal 7,00 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. Wohneinheiten

Für Einzelhäuser sind maximal 3 Wohneinheiten und für Doppelhäuser maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

4. Gebäudegestaltung

Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

Für Fassaden sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit Holzverschalung zulässig. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen.

Doppelhaushälften sind hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachneigung, der Dacheindeckung, der Gestaltung und der Farbgebung einander anzupassen.

Die östliche Nebenanlage auf Fl.Nr. 1136/22 Gemarkung Höslwang ist in Holzbauweise auszuführen.

5. Dachgestaltung

Zulässig sind nur Satteldächer mit Dachneigung 18-28°. Der First ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen. Bei Terrassenüberdachungen, eingeschossigen Anbauten (z.B. Erker) und Wintergärten ist die Dachform frei zu wählen.

Als Dacheindeckung sind rote, braune, schwarze und anthrazitfarbene Dachziegel bzw. Betondachsteine zugelassen. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind auch als Dacheindeckung zulässig. Solaranlagen dürfen nicht über den Dachfirst ragen.

Die Dachüberstände betragen an der Giebelseite mindestens 1,0 m und an der Traufseite mindestens 0,5 m.

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist ein Quer- oder Standgiebel auf einer Dachseite zulässig, der die Höhe der Hauptfirmlinie und insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreitet. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Dachgauben zulässig, die die Höhe der Hauptfirmlinie und insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Negative Dachgauben sind unzulässig. Gauben, Quer- und Standgiebel sind nur bis 1 Dachziegelreihe unter dem First zulässig (nicht höher).

6. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

Die Wandhöhe der Garagen und Carports darf maximal 3,5 m betragen. Zulässig sind Pult- und Satteldächer mit Dachneigung 16-24° sowie begrünte Flachdächer.

Die Zufahrten und die nicht überdachten Stellplätze müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. Schotterrassen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge) und sind von Zäunen freizuhalten.

7. Nebenanlagen

Unabhängig vom Bestehen einer bauaufsichtlichen Genehmigungspflicht dürfen sie eine Grundfläche von maximal 12 qm und eine WH von maximal 3,0 m nicht überschreiten. Zulässig sind Pult- und Satteldächer mit Dachneigung 16-24° sowie begrünte Flachdächer.

8. Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan festgesetzt.

Nicht überdachte Stellplätze sind bis zu einer Grundfläche von 20 qm pro Stellplatz auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen im Einfahrtsbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,0 m aufweisen.

Terrassen bis 4 m Tiefe, Balkone, Treppen und Dachüberstände bis 2 m Tiefe sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von max. 12 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.

9. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zur Straße nicht höher als 1,2 m, gemessen ab der Oberkante der fertigen Geländeoberfläche, sein. Zu den Nachbargrundstücken dürfen Einfriedungen nicht höher als 1,80 m, gemessen ab der Oberkante der fertigen Geländeoberfläche, sein. Durchlaufende Betonsokkeln und Mauern sind unzulässig; ein Bodenabstand von mindestens 10 cm ist erforderlich, um Tierwanderungen zu ermöglichen. Bei Maschendrahtzäunen ist eine Hinterpflanzung erforderlich. Geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.

10. Grünordnung

Bei Neu- oder Ersatzbauten ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum aus nachstehenden Listen zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

Liste 1: Bäume I. Ordnung

Mindestqualität: H. 3xv, mDb, SIU 16-18 cm
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Ulmus glabra (Feldulme)

Liste 2: Bäume II. und III. Ordnung und Obstbäume

Mindestqualität Bäume II. und III. Ordnung: H. 3xv, mB, SIU 14-16 cm, autochthon
Mindestqualität Obstbäume: H. 2xv, m.B., SIU 10-12 cm, möglichst alte regionale Sorten
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Malus domestica (Apfel)
- Malus silvestris (Apfel)
- Prunus avium (Kirsche)
- Prunus domestica (Zwetschge)
- Pyrus communis (Birne)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sorbus aria (Mehlsbeere)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

11. Sicherung gegen wild abfließendes Wasser

Gebäude sind mindestens 25 cm über dem Gelände wasserdicht zu errichten (z.B. wasserdichte und gegebenenfalls auftriebssichere Keller sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen).

12. Regenwasser

Je 100 qm neu befestigte Fläche sind 2 cbm Regenrückhaltung auf dem eigenen Grundstück zu erstellen.

13. Sichtdreiecke

Im Bereich der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Bauten und Einrichtungen über 0,80 m Höhe unzulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1.0. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung (UTM32).

2.0. Die zum Anschluss der Häuser notwendigen Kabelverteilerschränke müssen, um Beschädigungen zu vermeiden, hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gestellt und nach Möglichkeit in den Zaun integriert werden.

3.0. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

4.0. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.

5.0. Hinweise der Wasserwirtschaft

5.1. Schutz vor Starkregenereignissen
Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer häufigere und intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen. Die bekannten, natürlichen Gegebenheiten sind durch die planenden Büros zu berücksichtigen. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums wird verwiesen, ebenso auf die Möglichkeit einer Elementarschadenversicherung (Flyer "Absicherung vor Naturgefahren durch Versicherungen" des Staatsministeriums der Wirtschaft).

5.2. Wild abfließendes Wasser
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.

5.3. Umgang mit Niederschlagswasser
Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENKW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden,

wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Zisternen sind nicht mitzurechnen.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

6.0. Immissionen

Umliegende und nahe Flächen (vor allem im Norden) werden von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle und Mist. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen.

7.0. Nebenanlagen dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18. Okt. 2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 3. Nov. 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2022 bis 15.12.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2022 bis 15.12.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Höslwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.02.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.02.2023 als Satzung beschlossen.

Höslwang, den 8. März 2023

Murner, Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Höslwang, den 8. März 2023

Murner, Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am 10. März 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Höslwang, den 10. März 2023

Murner, Erster Bürgermeister



Original

GEMEINDE HÖSLWANG

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 3
"AM BUCHENHAIN"

4. ÄNDERUNG

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Höslwang erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 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) diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 26.09.2022
Entwurf: 10.10.2022
Entwurf: 17.01.2023
Entwurf: 14.02.2023

Entwurfsverfasser der Änderung:

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

