



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**A. ZEICHENERKLÄRUNG**

**1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

**1.0. Art der baulichen Nutzung**



1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

**2.0. Baugrenzen, Bauweise**

2.1. Baugrenze

2.2. vorgeschriebene Firstrichtung

**3.0. Verkehrsflächen**

3.1. öffentliche Verkehrsfläche, Bankett - Straße - Grün / Parkstreifen

3.2. private Zufahrt

3.3. Fußweg

3.4. Straßenbegrenzungslinie

3.5. Sichtdreieck

3.6. Anbauverbotszone (15 m) zur Kreisstraße RO 12

**4.0. Hauptversorgungsleitungen**

4.1. 110 kV-Leitung mit je 30 m Schutzstreifen

**5.0. Grünflächen**

5.1. öffentliche Grünfläche

5.2. Kinderspielfläche

5.3. private Grünfläche mit besonderen Gestaltungsauflagen (keine Düngung, keine Spritzmittel, Mahd max. 2x pro Jahr, keine fremdländischen Gehölzpflanzungen)

**6.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

6.1. zu pflanzende Bäume nachfolgender Arten  
Obstbaumhalb- oder -hochstamm oder Nußbaum

6.2. zu pflanzende Bäume nachfolgender Arten, H. 3xv. StU 16-18 cm  
Acer campestre, Feldahorn; Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Prunus avium, Kirsche; Quercus robur, Eiche; Sorbus aria, Mehlbeere; Sorbus aucuparia, Eberesche; Tilia cordata, Linde; Fagus sylvatica, Buche; Carpinus betulus, Hainbuche.

6.3. zu pflanzende Sträucher nachfolgender Arten, Str. 2xv. 100-150 cm (Achtung: z.T. giftig)  
Cornus sanguinea, Hartriegel; Corylus avellana, Hasel; Ligustrum vulgare, Liguster; Lonicera xylosteum, Heckenkirsche; Prunus spinosa, Schlehe; Rhamnus frangula, Faulbaum; Rosa canina, Hundsrose; Viburnum lantana, Schneeball.

**7.0. Sonstige Planzeichen**

7.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen

7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans

**2. FÜR DIE HINWEISE**

1.1. bestehende Grundstücksgrenze  
1.2. aufzuhebende Grundstücksgrenze  
1.3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2.0. bestehende Bäume / Obstbäume, Lage nicht eingemessen

3.0. Flurnummer, z.B. 2792

4.1. vorgeschlagene Hauptgebäude

4.2. vorgeschlagener Garagenstandort

5.1. bestehende Hauptgebäude

5.2. bestehende Nebengebäude

6.0. bestehender Schmutzwasserkanal

7.0. Parzellennummer

**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1.0. Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist 0,2, die maximal zulässige Geschosflächenzahl ist 0,4. Die maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bis Schnittpunkt Dach/Wand außen, beträgt 6,0 m. Die Höhenstellung der Gebäude im Gelände wird von der Gemeinde im Rahmen der Bauantragstellung bzw. des Freistellungsverfahrens festgelegt. Im Bereich der Baubeschränkungszone der 110 kV-Leitung ist die maximale Gebäudehöhe mit E.ON. abzustimmen.

2.0. Alle Gebäude müssen eine rechteckige Grundform aufweisen.

3.0. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Erker und Wintergärten sowie durch umlaufende Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

4.0. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

5.0. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.

6.0. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze gefordert. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die Flächen vor Garagen dürfen straßenseitig nicht eingezäunt werden. Offene Stellplätze sind auf eigenem Grundstück außerhalb der Einzäunung mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten.

7.0. Die ortsgangseitigen Dachüberstände sind am vorderen Giebel mit mindestens 1,2 m und am rückwärtigen mit mindestens 1,0 m bestimmt. An den Traufseiten werden die Dachüberstände mit mindestens 0,8 m bestimmt.

8.0. Wohneinheiten: Bei Einzelgebäuden maximal 2, bei Doppelhaushälften maximal 1.

9.0. Dachgestaltung (Wohn- und Garagengebäude)  
Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 22-26°. Als Dacheindeckung dürfen nur kleinteilige rote oder rotbraune Dachplatten verwendet werden. Quergiebel sind nur ab einer Dachneigung von 25° zulässig, Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,00 qm und einer Gesamtbreite bis 15 v.H. der Dachlänge möglich. Mehrere Fenster auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen.

10.0. Fassade  
Die Baukörper sind in landschaftsgebundener Bauweise zu gestalten. Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Putzflächen sind in weißer bis leicht getönter Farbgebung und glatter Struktur herzustellen. Holzverkleidungen müssen aus senkrecht verlaufenden Brettern bestehen und dürfen nur farblos oder in hellen Braun- und Grautönen gestrichen werden. Holzblockbauweise ist auch in liegenden Formaten zulässig.

11.0. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

12.0. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen aus Holz auszuführen. Die maximale Höhe darf 1,00 m ab OK-Gelände betragen. Zäune sind ohne Sockel auszuführen.

13.0. Koniferen- und Thujenhecken sind unzulässig.

14.0. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

15.0. Nebenanlagen außerhalb von Baugrenzen und von Grenzen für Garagen und Nebenanlagen dürfen eine maximale Grundfläche von 10 qm haben. Damit die Nebenanlagen ausreichend eingegrünt werden können, ist zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Dachform der Nebenanlagen ist den Hauptgebäuden anzugleichen. Die Wandhöhe darf maximal 2,20 m betragen. Die Dachüberstände dieser Nebenanlagen darf giebelseitig maximal 1 m und traufseitig 0,5 m betragen. Die Nebenanlagen dürfen nicht im Vorgartenbereich zwischen Erschließungsstraße und Wohnhaus sowie innerhalb der Ortsrandeingrünung errichtet werden.

16.0. Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen, Pflanzungen und sonstige Einrichtungen über 0,8 m Höhe unzulässig, ausgenommen sind Laubbauhochstämme mit einem Kronenansatz höher 3,5 m.

**C. TEXTLICHE HINWEISE**

1.0. Der Bebauungsplan wurde aus katasteramtlichen Lageplänen M. = 1 : 1000 gefertigt. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

2.0. Abkürzungserläuterungen  
BauGB = Baugesetzbuch, BauNVO = Baunutzungsverordnung, BayBO = Bayerische Bauordnung, OK = Oberkante.

3.0. Nach Auskunft der Gemeinde sind keine Altlasten bekannt.

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

5.0. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Emissionen ausgehen.

6.0. Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zur Bepflanzung und Gestaltung der befestigten Grundstücksflächen beizufügen.

7.0. Nach Nr. 3.2.3.3. LEP und Art. 61 Abs. 1 Nr. 2 BayWG soll angestrebt werden, dass das Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen, möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. Entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 der NWFreiV, in der seit 01.10.2008 geltenden Fassung (GVBl Nr. 21/2008 S.777), ist erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Eine Versickerung über andere Versickerungsanlagen, insbesondere über Rigolen, Sickerrohre oder Schächte ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist (§ 3 Abs. 2 Satz 1 der NWFreiV). Nach § 3 Abs. 3 NWFreiV gilt: Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen und zugehörigen Vorreinigungsanlagen sind die Regeln der Technik, insbesondere die vom StMUG nach Art. 41e BayWG bekannt gemachten, zu beachten. Mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 wurde die geänderte TRENWG neu bekannt gemacht (<https://www.verkuendung-bayern.de/files/almbl/2009/01/almbl-2009-01.pdf>). Wenn keine Versickerung erfolgt, ist eine Einleitung in ein Oberflächengewässer wasserrechtlich erlaubnispflichtig wenn Niederschlagswasser von mehr als 1.000 qm befestigter Fläche eingeleitet wird.

8.0. Hinsichtlich der Schutzzone (2x 30 m) der 110 kV-Leitung sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art zur Stellungnahme dem Betreiber der Leitung vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Aufschüttungen.

9.0. Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 12.07.2007 ist Bestandteil der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans. Für die Gebäude der ersten Häuserzeile parallel der Straße sollte nach Möglichkeit durch eine geeignete Grundrissplanung die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern vermieden werden, die ausschließlich Fenster an den schallzugewandten Südfassaden besitzen. Ist dies nicht möglich, so ist an den genannten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen zu empfehlen.

**D. VERFAHRENSVERMERKE**

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.05.2010 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 28.05.2010 bis 29.06.2010 beteiligt.

c) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2010 bis 29.06.2010 öffentlich ausgelegt.

d) Die Gemeinde Höslwang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.07.2010 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2010 als Satzung beschlossen.

Höslwang, den 26. JULI 2010

E i s n e r  
1. Bürgermeister



e) Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 26. JULI 2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Höslwang, den 26. JULI 2010

E i s n e r  
1. Bürgermeister



Original

**GEMEINDE HÖSLWANG  
LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 7  
" ALMERTSHAM "**

**2. ÄNDERUNG  
vereinfachtes Änderungsverfahren**

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 Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 2. Änderung des Bebauungsplans als

SATZUNG.

M. = 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 11.05.2010

ausgefertigt am 26. JULI 2010

Planung:

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



E i s n e r  
1. Bürgermeister