



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. öffentliche Verkehrsfläche mit besonderen Gestaltungsanforderungen (Dorfplatz)

3.3. öffentlicher Wirtschaftsweg

3.4. Fußweg

3.5. Straßenbegrenzungslinie

3.6. Sichtdreieck

3.7. Anbauverbotszone, 15 m, zur Kreisstraße RO 12

4.0. Hauptversorgungsleitungen

4.1. 110 kV-Leitung mit je 30 m Schutzstreifen

5.0. Grünordnung

5.1. private Grünflächen mit besonderen Gestaltungsauflagen, Wiese mit Obstbaumpflanzung, landwirtschaftliche Nutzung möglich

- 5.2. zu pflanzende Bäume nachfolgender Arten
Obstbaumhalb- oder -hochstamm oder Nußbaum
- 5.3. 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.
- 5.3. 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.

6.0. Sonstige Planzeichen

- 6.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- 6.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 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

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.
- 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 m² 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 8 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 2,00 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 Laubbaumhochstämme 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 = Bauantragsverordnung, BayBO = Bayerische Bauordnung, OK = Oberkante.
- 3.0. Nach Auskunft der Gemeinde sind keine Altlasten bekannt.
- 4.0. Bodendenkmäler, 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. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist so zu konzipieren, daß sie der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" vom 01.01.2000 und den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" vom 12.01.2000 entspricht.
Für den Fall, daß Niederschlagswasser nicht gesichert entsorgbar ist, muß bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser", Februar 2000, beachtet werden.
- 8.0. Hinsichtlich der Schutzzone (2x 30 m) der 110 kV-Leitung sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungs-vorhaben jeglicher Art zur Stellungnahme dem Betreiber der Leitung vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Versorgungsleitungen sowie Aufschüttungen.

D. VERFAHRENSHINWEISE

- 1.0. Aufstellungsbeschuß
Der Gemeinderat Höslwang hat in der Sitzung vom 1. April 2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 17. April 2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Höslwang, 03. Nov. 2000
1. Bürgermeister A. Hintermayr
- 2.0. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung in der Fassung vom 25.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.08.2000 bis einschl. 19.09.2000 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 1.0. Aug. 2000 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Höslwang, 03. Nov. 2000
1. Bürgermeister A. Hintermayr
- 3.0. Satzung
Die Gemeinde Höslwang hat mit Beschuß des Gemeinderates vom 26.09.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.09.2000 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Höslwang, 03. Nov. 2000
1. Bürgermeister A. Hintermayr
- 4.0. Inkrafttreten
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 03. Nov. 2000 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln durchgeführt. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt in der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Höslwang, 03. Nov. 2000
1. Bürgermeister A. Hintermayr

Original

GEMEINDE HÖSLWANG
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 7
" ALMERTSHAM "

Die Gemeinde Höslwang erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91, 89, 3, 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

M. = 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 30.04.1999
geändert: 18.05.2000
Entwurf: 25.07.2000
geändert: 26.09.2000

ausgefertigt am 03. Nov. 2000

Planung:
Huber Planungs-GmbH
Hubertusstrasse 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031/381091, Fax 37695

1. Bürgermeister