



LEGENDE

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.0. Geltungsbereich
 - 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.0. Öffentliche Verkehrsflächen
 - 2.1. Straßenbegrenzungslinie
 - 2.2. Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg, Grünstreifen) mit Maßangabe
 - 2.3. Platzgestaltung mit besonderen Gestaltungsanforderungen
 - 2.4. Fuß- und Radweg
- 3.0. Baugrenzen, Bauweise - Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.1. Baugrenze
 - 3.1.2. Baugrenze ausschließlich für Wintergärten mit Schallschutzfunktion
 - 3.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
 - 3.3. Wandhöhen maximal und Geschosse maximal zulässig
 - 3.3.1. Wandhöhen maximal
 - 3.3.2. Geschosse maximal
 - 3.4. vorgeschriebene Firstrichtung
 - 3.5. maximal überbaubare Grundfläche innerhalb der durch Baugrenzen begrenzten Bauraums soweit nicht durch die Baugrenzen weiter beschränkt
 - 3.6. maximal überbaubare Grundfläche ausschließlich für Wintergärten mit Schallschutzfunktion
- 4.0. Grünordnung
 - 4.1. Gartenfläche mit besonderen Gestaltungsauflagen von weiterer Bebauung, Lagerflächen etc. freihalten
 - 4.2. Pflanzgebot
 - Bäume entsprechend folgender Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn	H	3xv	18-20
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H	3xv	18-20
Quercus robur	Eiche	H	3xv	18-20
Sorbus aria	Mehlbeere	H	3xv	16-18
Sorbus aucuparia	Eberesche	H	3xv	18-20
Tilia cordata	Linde	H	3xv	18-20
 - Obstbäume
 - Halb- oder Hochstamm oder Nußbäume
 - 4.3. zu pflanzender Strauch nachfolgender Arten

Corylus avellana	Hasel	oder
Sambucus nigra	Holunder	
 - 4.4. Anzuliegende geschlossene Strauchpflanzung mit heimischen Laubstrüchern, 2xv., 100-150 cm, Pflanzabstand 1x1 m, versetzt auf Lücke. Arten: Hasel, Hartriegel, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Hagebutte (Wildrose), Holunder.
- 5.0. Sonstige Festsetzungen
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - WA = allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

- 5.2. Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz
- 5.3. Fläche für Immissionsschutzeinrichtungen Ausführung an der Kreisstraße RO 4 wie im Schemaschnitt A-A dargestellt

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.0. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1. WA - Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO zulässig sind alle Nutzungsarten, die generell in dem allgemeinen Wohngebiet nach §4 BauNVO zulässig sind. Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO können durch die Gemeinde Hösllwang im Einvernehmen mit dem Landratsamt Rosenheim zugelassen werden.
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe der zulässigen Vollgeschosse und die Baugrenzen oder überbaubaren Grundflächen nach Ziffer A.3.5.
 - 2.2. Die maximale Wandhöhe - gemessen von der natürlichen oder von der Verwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche hangabwärts bis zum Schnittpunkt der Mauerwerksaußenkante mit Oberkante Sparren - wird gemäß den Skizzen unter Ziffer A.3.3 als Höchstmaß festgesetzt. Sie kann ausnahmsweise um bis zu 0,5 m überschritten werden, wenn eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss eine lichte Raumhöhe von mehr als 2,80 m erforderlich macht.
 - 2.3. Alle Gebäude müssen eine rechteckige Grundform aufweisen. An allen Seiten sind Dachüberstände gemäß den Skizzen im Planteil auszubilden.
 - 2.4. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Grundflächen nach Ziffer A.3.5. festgesetzt. Vor- oder Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Erker, Balkone) bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß §23 Abs.2 und 3 BauNVO zulässig. Zulässig sind außerdem Balkone bis 1,50 m Tiefe, die mehr als ein Drittel der Hausfront lang sind oder rundum laufen.
 - 2.5. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß §22 BauNVO festgesetzt.
- 3.0. Garagen und Stellplätze
 - 3.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze gefordert.
 - 3.2. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen für das Gebäude oder Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen eine max. traufhöhe von 2,75 m nicht überschreiten.
 - 3.3. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 4.0. Gestalterische Festsetzungen - gemäß Art. 91 BayBO in Verbindung mit §9 Abs.4 BauGB
 - 4.1. Höhenlage
 - Die in Ziffer A.3.3. dargestellten maximalen Wandhöhen gelten jeweils für den höchsten Wandteil des Gebäudes. Dem natürlichen Gelände widersprechende Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig, ausgenommen sind landschaftsrechtlich angeordnete notwendige Lärmschutzböschungen. Vor Planungsbeginn ist ein Geländeaufmaß mit Höhenkoten herzustellen.
 - 4.2. Gebäude
 - 4.2.1. Dachgestaltung
 - Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 20-26°.
 - Als Dachbedeckung dürfen nur rote Ziegel oder rote Betondachziegel verwendet werden.
 - Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.
 - 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.
 - 4.2.2. 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.
 - Wandverkleidungen aus Beton, -werkstein, Keramik, Kunststoff oder Naturstein sowie Metallen sind unzulässig.
 - Holzverkleidungen müssen aus senkrecht verlaufenden Brettern bestehen und dürfen nur farblos oder in hellen Braun- und Grautönen gestrichen werden.
 - 4.2.3. Gebäudelänge
 - Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.
 - 4.3. Versorgungsleitungen
 - Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.
 - Kabelverteiler und Hausanschlußsäulen dürfen in der Zaunflucht aufgestellt werden.
 - 4.4. Einfriedungen
 - Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben, der über das Gelände reicht. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen mit senkrechter Holzlatung oder als Staketenzäune auszubilden. Die maximale Höhe darf 0,80 m ab OK-Gelände betragen, ansonsten siehe Punkt A.4.1.

- 4.5. Hecken
 - Koniferenhecken und Thujenhecken sind unzulässig.
- 4.6. Im Bereich der privaten Gartenflächen dürfen nur heimische standortgerechte Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden.
- 4.7. Nachpflanzungen
 - Die geforderten Neupflanzungen nach Ziffer A.4.2.-4.3.-4.4.-4.5. sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen.
 - Ausnahmen hiervon kann das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Hösllwang gewähren.
- 4.8. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.
- 4.9. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.
- 4.10 Die Gehpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

C. HINWEISE

- 1.0. bestehende Grundstücksgrenze
- 2.0. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3.0. z.B. 50/5 Flur-Nummer
- 4.0. vorgeschlagene Bebauung
- 5.0. vorgeschlagene Garagen
- 6.0. Der Bebauungsplan wurde aus den katasteramtlichen Lageplänen M. = 1:1 000 gefertigt, für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
- 7.0. Abkürzungen
 - BauGB Baugesetzbuch
 - BauNVO Baunutzungsverordnung
 - BayBO Bayerische Bauordnung
 - OK Oberkante
 - Fl.Nr. Flurnummer
- 8.0. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 9.0. bestehende Gebäude
- 10.0. bestehende Nebengebäude
- 11.0. Höhenlinien
- 12.0. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. §3 Abs.2 Baugesetzbuch auf die Dauer vom 29.03.93 bis 30.04.1993 in der Gemeinde Hösllwang u. in der Geschäftsstelle der Verw.-G. Hösllwang öffentlich ausgestellt.
 - Gemeinde Hösllwang, den 08. SEP. 1993
 - 1. Bürgermeister
- 2.0. Der Gemeinderat von Hösllwang hat mit Beschluß vom 11.06.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
 - Gemeinde Hösllwang, den 08. SEP. 1993
 - 1. Bürgermeister
- 3.0. Dem Landratsamt Rosenheim wurde der Bebauungsplan am 17.05.93 gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 03.07.93 Nr. 12/R-4-60-13.224-1/93 nach § 11 Abs. 1 und 2 BauGB genehmigt.
 - Gemeinde Hösllwang, den 08. SEP. 1993
 - 1. Bürgermeister
- 4.0. Der gemäß § 12 BauGB genehmigte Bebauungsplan mit der Begründung liegt während der Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Hösllwang öffentlich zu jedermanns Einsicht ab.
 - 04.08.1993 gemäß § 12 Satz 2 BauGB öffentlich aus. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 06.08.1993 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden.
 - Der Bebauungsplan tritt nach §12 Satz 4 BauGB in Kraft.
 - Gemeinde Hösllwang, den 08. SEP. 1993
 - 1. Bürgermeister

GEMEINDE HÖSSLWANG
LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"WESTLICH VON HÖSSLWANG"**

M. = 1 : 1 000

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

SATZUNG.

Fertigstellungsdaten:
Vorentwurf: November 1992
Entwurf: Dezember 1992
geändert: März 1993
Mai 1993

Planung:
Huber Planungs-GmbH
Gabelsbergerstraße 4 a
82009 Rosenheim
Tel. 08031/381091
Fax. 08031/37695

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Anton Huber
Landschaftsarchitekt BDLA

Ausfertigung & Halbfing