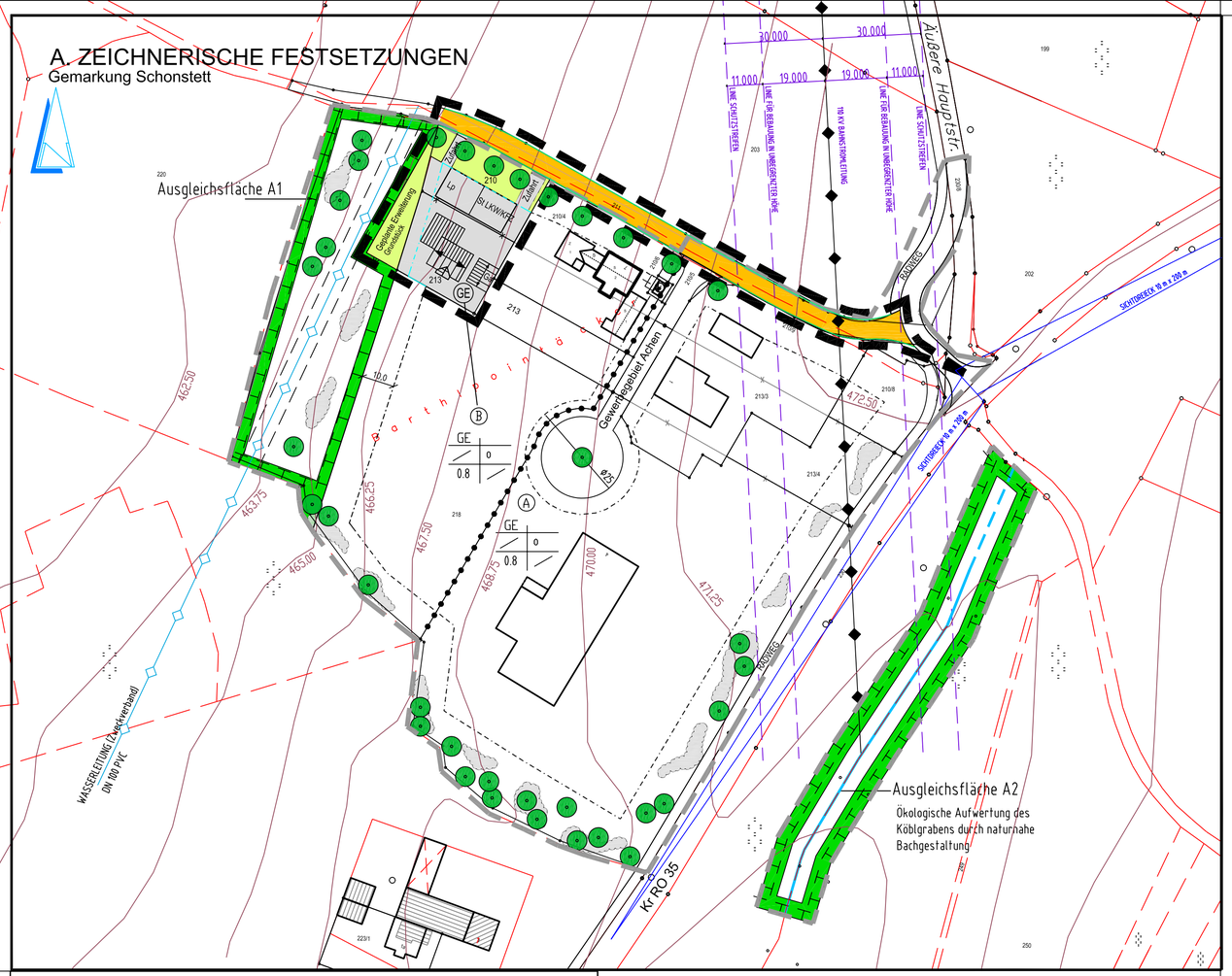
A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Schonstett



C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Es gelten die Festsetzungen durch Text des Stamm-Bebauungsplanes, Fassung 10.03.2008. Abweichend davon wird Ziff. B.1.2. wie folgt festgesetzt:
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Vergnügungsstätten sowie Wohnnutzungen, außer einer Wohnung für einen Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Als maximale Fläche werden 160 qm Wohnfläche festgesetzt.

Zusätzlich wird festgesetzt:
Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Es gelten die Hinweise durch Text des Stamm-Bebauungsplanes, Fassung 10.03.2008.
Zusätzlich wird hingewiesen:

Bahnstromleitung Nr. 410 Rosenheim - Landshut

Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110 kV-Bahnstromleitung Nr. 410 Rosenheim - Landshut mit einem Schutzstreifen von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal-, Werbe-, Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw.) gerechnet werden.
Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.
Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich. Die endgültigen Baupläne sind der Deutschen Bahn anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.
Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte oder indirekte Schäden werden nicht übernommen.
Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzung darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Hauptwasserleitung (Wasserzweckverband)

Westlich der geplanten Grundstückserweiterung verläuft eine Hauptwasserleitung DN 100 PVC des Zweckverbandes. Eine entsprechende Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes mit einer Verbotszone von je 3 m zur Rohrachse liegt vor:
Der Eigentümer verpflichtet sich, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen gefährden oder in irgendeiner Weise beeinträchtigen. Er hat insbesondere auch dafür zu sorgen, dass Bäume und Bauwerke irgendwelcher Art sowie Wasserflächen auf der Leitung nicht und beiderseits nur mit 3 m Abstand von der Rohrachse angepflanzt bzw. errichtet werden sowie eine Bodenbearbeitung, die den Bestand der Leitung beeinträchtigen könnte, nicht vorzunehmen ist.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.12.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.00.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2019 hat in der Zeit vom 16.01.2020 bis 17.02.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2019 hat in der Zeit vom 16.01.2020 bis 17.02.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2020 bis 04.05.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2020 bis 04.05.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Schonstett hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 00.00.2020 als Satzung beschlossen.

Schonstett, ...

Josef Fink, Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Schonstett, ...

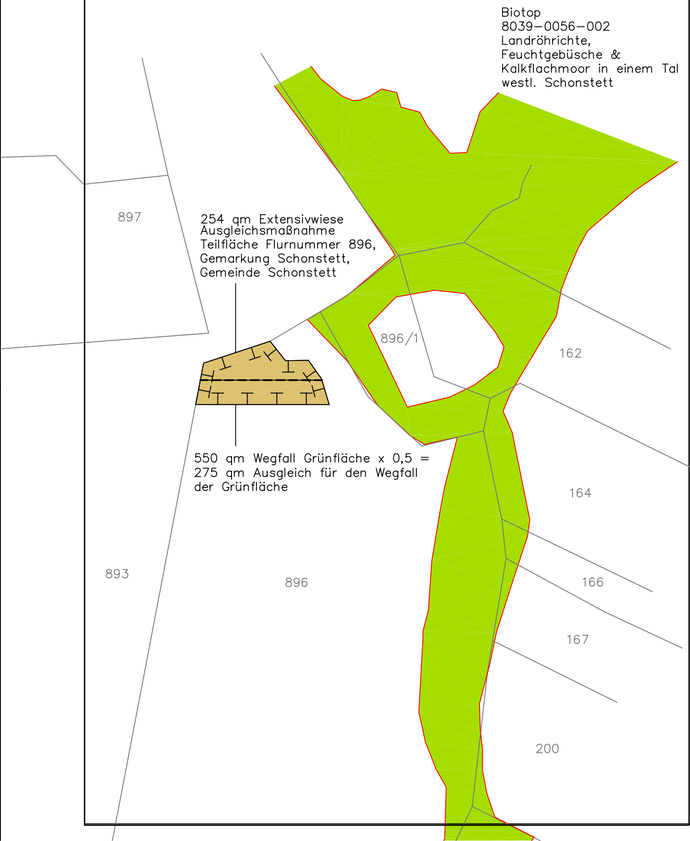
Josef Fink, Erster Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. 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 1. 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 wird hingewiesen.

Josef Fink, Erster Bürgermeister (Siegel)

Ausgleichsmaßnahme

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird auf folgender Fläche erbracht:
Teilfläche der Flurnummer 896, Gemarkung und Gemeinde Schonstett
Kompensationsmaßnahme: Extensivierung von 254+275 qm des derzeit intensiv genutzten Grünlands (Aushagerung des Grünlands durch Mahd).
Keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz, Mahd nach Aushagerung max. 2x pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes. Erster Mahdzeitpunkt frühestens 15. Juni.



B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

GE / B — 1.1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO; 1.2. Nutzungsbereich unterschiedliche Bauhöhe

2.0. Maß der baulichen Nutzung

0.8 — 2.1. Grundflächenzahl 0,8

3.0. Bauweise, Baugrenzen, Firstrichtung

o — 3.1. offene Bauweise

3.2. Baugrenze

3.3. vorgeschriebene Firstrichtung

4.0. Verkehrsflächen

4.1. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

5.0. Grünflächen

5.1. private Grünflächen

6.0. Sonstige Planzeichen

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes

2. FÜR DIE HINWEISE

1.0. bestehende Grundstücksgrenze
1.1. aufzuhebende Grundstücksgrenze
213 — 2.0. Flurnummer, z.B. 213

3.0. vorgeschlagenes Hauptgebäude

4.0. vorgeschlagenes Nebengebäude

Ga — 5.0. Garage

Lp — 6.0. Lagerplatz

St LKW / KFZ — 7.0. Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftfahrzeuge

8.0. bestehende Höhenlinien

9.0. bestehende Bäume

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

GEMEINDE SCHONSTETT
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 5
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET ACHEN"

1. ÄNDERUNG

Die Gemeinde Schonstett erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 1. Änderung des Bebauungsplans als

SATZUNG.

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 11.12.2019
Entwurf: 09.03.2020
Entwurf: 11.03.2020

Entwurfsverfasser der 1. Änderung:

HUBER PLANUNGS-GMBH
Hubertusstrasse 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de