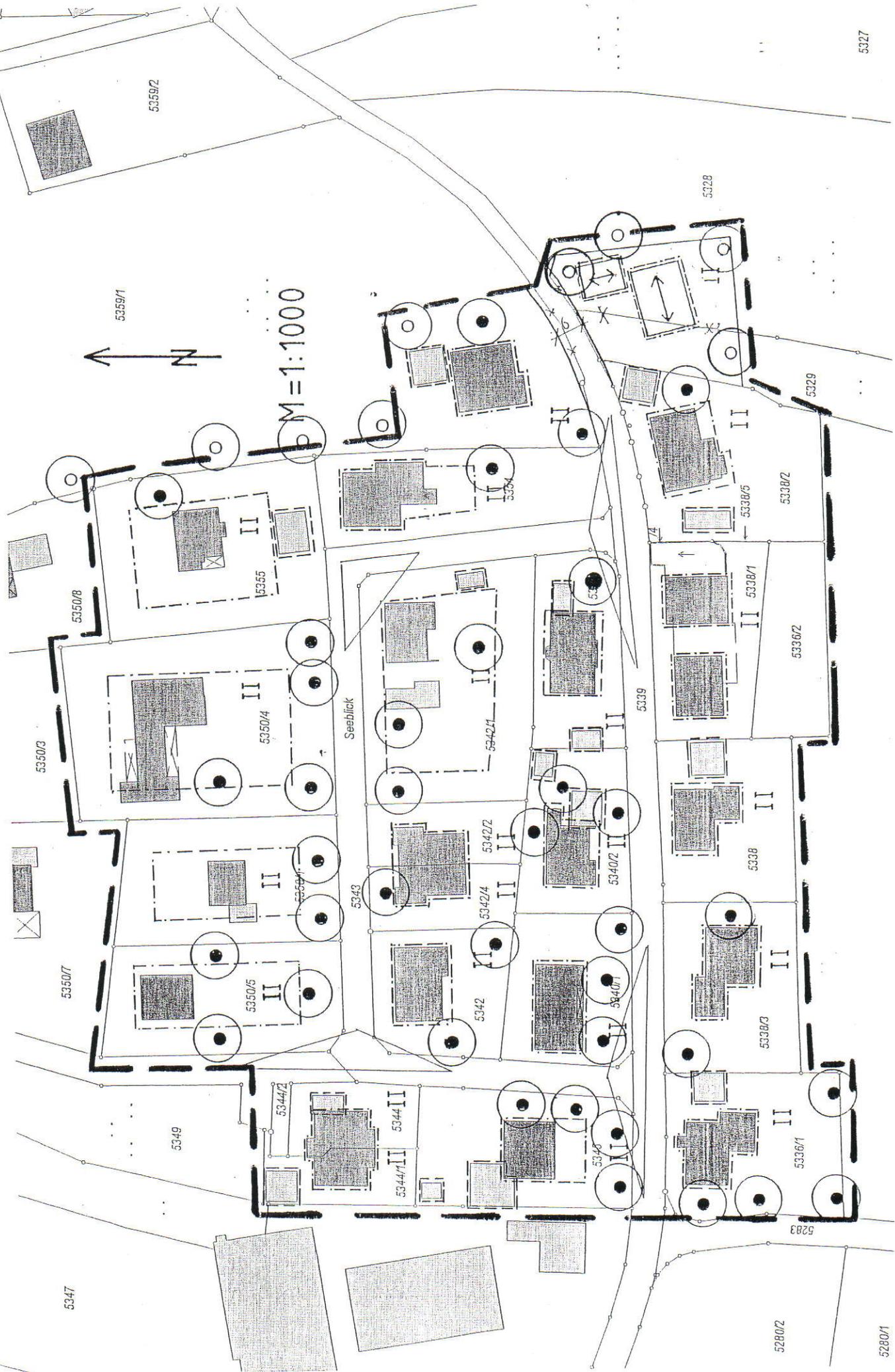


BEBAUNGSPLAN NR. 17

„Untershofen, Seeblick – Mühlenstraße“



1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	=	Grenze des Geltungsbereichs
II	=	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
	=	Baugrenze Hauptgebäude
	=	Baugrenze Nebengebäude und Garagen
	=	Sichtdreieck
	=	Vorgeschriebene Firstrichtung
	=	Bestehende bzw. geplante Grundstücksgrenze
	=	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
	=	Neu zu pflanzende Bäume
	=	Vorhandener Baumbestand, zu erhalten bzw. ggf. an anderer Stelle zu ersetzen

2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2.1.3 Die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften und deren Betrieb, sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2.2 Baugrenzen

2.2.1 Untergeordnete Bauteile, sowie Balkone, Erker, Wintergärten oder Eingangsüberdachungen dürfen bis 1,50 m über die Baugrenzen hervorragen. Untergeordnete Bauteile sind an max. zwei Seiten der Gebäude zulässig und dürfen höchstens 1/3 der betreffenden Gebäudelänge betragen. Es ist mindestens ein Grenzabstand von 2,00 m zur Nachbargrenze einzuhalten (Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO).

2.2.2 Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 BayBO bleibt unberührt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,20.

Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,40.

2.3.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 Bau NVO)

Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3.4 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe darf höchstens 6,5 m betragen. Für Garagen und sonstige Nebengebäude beträgt die zulässige Gebäudehöhe höchstens 3,0 m. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die je Bauparzelle festgelegte Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die oberste Außenwandbegrenzung (Schnittpunkt Wand/Dachhaut).

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

2.3.5 Begrenzung der nach den Nr. 2.3.1 – 2.3.4 zulässigen Baukörper

Maximal zulässige Wandlänge für Einzel- und Doppelhäuser: 16 m

Einzuhaltendes Breiten- Längenverhältnis für Einzel- und Doppelhäuser in Firstrichtung: Mindestens 1 : 1,1 bis höchstens 1 : 1,6

2.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.4.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.5 Baugrenzen und Baulinien (§ 23 BauNVO)

2.5.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf der nicht überbauten Grundstücksfläche nur bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 2,5 m zulässig. Ein Grenzabstand von mindestens 3 m ist einzuhalten.

2.6 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.6.1 Die Anzahl der Wohnungen in Einzelhäusern wird bei Grundstücken mit einer Fläche bis zu 1.000 m² auf zwei, bei Grundstücken über 1.000 m² auf drei Wohneinheiten begrenzt. In Doppelhäusern ist je DHH eine Wohneinheit zulässig.

2.7 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.7.1 Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,9 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausnahmsweise können hochstämmige Bäume zugelassen werden.

2.8 Dächer

2.8.1 Es sind nur Satteldächer mit mittig, höhengleichem, waagrechtem und längsseitig über den Baukörper verlaufendem First zulässig. Die Dächer sind gleichschenkelig auszuführen. Einzelne Dachflächen sind rechteckig zu erstellen (ausgenommen davon ist der Dachanschluss von Stand- und Quergiebeln).

Schräge Ortgänge sowie geneigte Traufen oder Sonderdachformen sind unzulässig. Die Dachneigung ist zwischen 20 Grad bis 28 Grad zu wählen. Bei Anbauten ist die gleiche Dachneigung wie im Bestand vorhanden zu wählen.

2.8.2 An den Traufseiten der Gebäude ist ein Dachüberstand von mindestens 0,80 m auszuführen (max. 1,50 m), an den Giebelseiten mindestens 1,00 m (max. 1,75 m). Für Garagen oder Nebengebäude wird die Hälfte der vorstehenden Maße festgesetzt.

2.8.3 Dacheinschnitte (negative Dachgaben) sind unzulässig. Stand- oder Quergiebel und Dachgauben können ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25 Grad und nur mit Satteldach bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachbreite zugelassen werden. Andere Dachformen wie z.B. Tonnendach sind unzulässig.

2.8.4 Als Dacheindeckungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel in roter oder brauner Farbe zulässig.

2.9 Äußere Gestaltung der Gebäude

2.9.1 Zusammenzubauende Gebäude (Doppelhäuser), sowie Haupt- und Nebengebäude sind in Gestaltung, Materialien, Dachneigung und Giebelhöhen aufeinander abzustimmen.

2.9.2 Außenwände sind zu verputzen, in hellen (jedoch nicht grellen oder besonders auffälligen) Farben zu streichen und / oder mit Holz zu verkleiden. Auffallend unruhige Putzoberflächen sowie schwarze oder auffällig farbige Holzanstriche sind unzulässig.

2.9.3 Balkone und Brüstungen sind bis zu einer Breite von 1,5 m und einer Länge von bis zu zwei Dritteln einer Wandlänge an max. 2 Wänden eines Hauptgebäudes zulässig.

2.9.4 Ortsfremd erscheinende Materialien, die der voralpenländischen Bauweise nicht entsprechen, wie z.B. Glasbausteine, Fassadenverkleidungen aus Faserbeton, Metall, Kunststoff, Spaltklinker u.a.m., sind unzulässig.

2.10 Garagen und Stellplätze, Außengestaltung

2.10.1 Garagen dürfen innerhalb der Grundstücke, soweit keine gesonderten Baugrenzen ausgewiesen sind, unter Einhaltung eines Abstandes von mind. 3 m zur Grundstücksgrenze, bzw. von 5,5 m zur Straßengrundstücksgrenze, errichtet werden. Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Kfz.-Stellplätze mit den Abmessungen 5,5 m x 2,5 m, je Stellplatz, zu errichten. Zufahrtsflächen und Vorplätze vor Garagen und vor abschließbaren Carports werden bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze nicht als Stellplatz gerechnet.

2.10.2 Offene Kfz.-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrasen, Mineralbeton mit Splittthaut) auszuführen.

2.10.3 Die nicht überbauten Flächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Lagerflächen benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden.

2.11 Grünordnung

2.11.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden.

2.11.2 Je volle 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum oder Obstbaum (Auswahl nach der Pflanzliste) zu pflanzen.

2.11.3 Unzulässig ist das Pflanzen von Thujen, Zypressen, Zedern, sowie allen pyramidenförmig wachsenden Nadelgehölzen.

2.11.4 Pflanzliste

Bäume:

Alle standortgerechten lokalen Obstsorten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera alpigena	Alpenheckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenjohannesbeere
Rosa pendulina	Alpenheckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix daphnoides	Reifweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

sowie Garten- und Beerensträucher in standortgerechten Arten und Sorten.

2.12 Einfriedungen

2.12.1 Als Einfriedungen sind Holz- und Maschendrahtzäune mit folgenden Merkmalen zulässig:

Entlang öffentlicher Straßen beträgt die Zaunhöhe maximal 0,8 m ab OK Gelände. Zwischen Privatgrundstücken kann die Zaunhöhe auf maximal 1,0 m ab OK Gelände erhöht werden.

Holzzäune sind entweder als einfache, senkrechte Holzstaketenzäune, Lattenzäune oder als Bretterzäune mit parallel zum Geländerverlauf folgend montierten Brettern zu errichten. Die Konstruktionen können an Metall- oder Holzsäulen befestigt werden.

Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Bepflanzung aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern zulässig. Dabei sind die maximalen Zaunhöhen sowohl für den Zaun als auch für die Bepflanzung zu beachten.

2.12.2 Durchgehende Betonsockel, Kantensteine oder Palisaden sind unzulässig, um Tierwanderungen (z.B. Igel) zu ermöglichen.

3. HINWEISE

3.1 Übergangsregelung

Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäude und Anlagen kommen die Bestimmungen insoweit zur Anwendung, als durch Umbauten oder Renovierungen, Neu- und Umpflanzungen usw. Änderungen vorgenommen werden, für die der Bebauungsplan Bestimmungen enthält.

3.2 Höhenfestsetzung der Gebäude

Die Höhenfestsetzung erfolgt durch die Gemeinde. Bei Bauantragstellung ist eine Geländeaufnahme, bezogen auf unveränderliche Höhenpunkte (z.B. Straße, Kanaldeckel o.ä.) vorzulegen.

3.3 Fassadenbegrünung

Gebäudewände mit geringen Öffnungen sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen begrünt werden. Rankgerüste, Pergolas und Spaliere sollen sich in Material und Gestaltung dem Stil des Hauses anpassen.

3.4 Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung

3.4.1 Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gemeindlichen Satzungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

3.4.2 Anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, soweit diese Versickerung der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV-)“ und den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ entspricht. Ist eine Versickerung nach diesen Regeln nicht möglich, so ist das anfallende Niederschlagswasser

in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die hydrogeologischen Voraussetzungen zur Möglichkeit der Versickerung sind vom Grundstückseigentümer nachzuweisen. Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Bei Versickerung sind ausreichend dimensionierte Rückhalteanlagen (z.B. Retentionsfilterbecken) vorzusehen. Für Extrem-Regenereignisse sind Notüberläufe vorzusehen. Sollte im Einzelfall das Niederschlagswasser nicht gesichert entsorgbar sein, muss bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vom Februar 2000 beachtet werden.

3.5 Landwirtschaft

Die Erwerber bzw. Bauherren der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landwirtschaft im Umkreis ohne Einschränkungen zu dulden, ebenso sonstige im ländlichen Bereich üblichen Geräusche und Immissionen. Es wird empfohlen, diese Verpflichtung privatrechtlich auch anderen Nutzern (Mieter, Pächter o.ä.) aufzuerlegen.

3.6 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Der Grenzabstand für die Pflanzung an der Grundstücksgrenze beträgt 2,0 m für Bäume und Sträucher mit einer Wuchshöhe über 2,0 m. Soweit für landwirtschaftliche Grundstücke eine Schmälerung des Sonnenlichts zu erwarten ist, erhöht sich dieser Pflanzabstand auf 4,0 m. Gesetzliche Grundlage hierfür ist Art. 48 ff. AGBGB.

3.7 Erfordernis Befreiung zur Landschaftsschutzgebietsverordnung „Simssee“

Für das südöstliche gelegene neue Baufenster ist unabhängig von der baurechtlichen Genehmigungssituation eine Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Simssee und Umgebung“ erforderlich. Diese Befreiung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim, unter Vorlage eines gesonderten Freiflächengestaltungsplanes, zu beantragen.

Söchtenau, 08. Februar 2007

Gemeinde Söchtenau



Liegl
Zweiter Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.08.2006 wurde durch öffentliche Planaufgabe des Vorentwurfs durchgeführt. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 14.8.06 hingewiesen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.08.2006 hat mit Informationsschreiben vom 16.08.2006 inklusive Übersendung der Vorentwurfsunterlagen stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durch Informationsschreiben vom 15.12.06 inklusive Übersendung der Entwurfsunterlagen beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2006 bis 22.01.2007 öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Söchtenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.02.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.02.2007 als Satzung beschlossen.



Söchtenau, 15. Februar 2007
Gemeinde Söchtenau

Liegl
Zweiter Bürgermeister

7. Bekanntmachung – Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19. Februar 2007 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Söchtenau, 19. Februar 2007
Gemeinde Söchtenau

Liegl
Zweiter Bürgermeister