



**PLANZEICHENERKLÄRUNG  
A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1.0. Art der baulichen Nutzung**

1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

**2.0. Maß der baulichen Nutzung**

2.1. maximal überbaubare Grundfläche in qm, 130 qm  
Die maximal überbaubare Grundfläche kann für Garagen, Nebenanlagen und befestigte Flächen um mehr als 50 % überschritten werden. Sie darf maximal jedoch 40 % der Grundstücksfläche betragen.

2.2. maximale traufseitige Wandhöhe in m, 6,0 m  
mit Zulassung größerer Wandhöhen im Bereich der Hänge, maximal die in den Schnitten nach Ziffer B.1.4. angegebenen Höhen

2.3. maximale Anzahl der Wohneinheiten, 2

**3.0. Baugrenzen, Firstrichtung**

3.1. Baugrenze

3.2. Firstrichtung

**4.0. Verkehrsflächen**

4.1. Straßenbegrenzungslinie

4.2. öffentliche Verkehrsfläche

**5.0. Hauptversorgungsleitungen**

5.1. Trasse für Stromkabel

**6.0. Grünflächen**

6.1. private Grünfläche, Fläche für die Ortsrandeingrünung

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

7.1. zu pflanzende Bäume nachfolgender Arten, Stammumfang 14-16 cm: Acer campestre, Feldahorn; Acer platanoides, Spitzahorn; Carpinus betulus, Hainbuche; Fagus sylvatica, Buche; Fraxinus excelsior, Esche; Quercus robur, Eiche; Salix caprea, Waldweide; Sorbus aucuparia, Eberesche; Sorbus aria, Mehlbeere; Tilia cordata, Linde; Ulmus glabra, Ulme.

7.2. zu pflanzende Obstbaumhalb- oder Obstbaumhochstämme

7.3. zu pflanzende heimische Laubsträucher, Str. 2xv. 100-150 cm, autochthone Ware  
Hasel, Liguster, Schlehe, Heckenkirsche, Hagebutte, Holunder

**8.0. Sonstige Planzeichen**

- 8.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- 8.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1.0. Art und Maß der baulichen Nutzung**

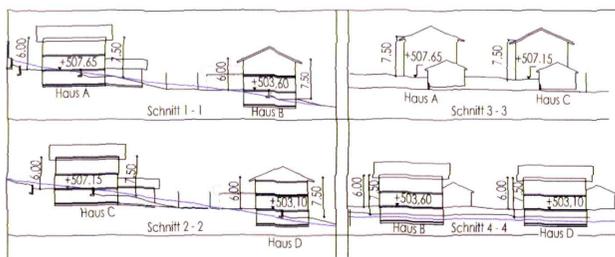
1.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

1.3. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.

1.4. Bei geplanten Gebäuden wird die Wandhöhe von der festgesetzten OK-Fertigfußbodenhöhe über Normalnull bis Schnitt OK-Dachhaut mit der seitlichen Wand gemessen. Sie wird für die Neubauparzellen wie folgt festgesetzt:

A: 507,65 m üNN, B: 503,60 m üNN, C: 507,15 m üNN, D: 503,10 m üNN



**2.0. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

2.1. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze gefordert.

2.2. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen nach Ziffer A. 3.1. oder der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen eine mittlere traufseitige Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

2.3. Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Stellplätze vor den Garagenzufahrten können nicht auf die Stellplatzzahl angerechnet werden.

2.4. Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 12 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Dachneigung 15-25°. Grenzabstand mindestens 2,0 m.

2.5. Terrassen, Balkone, Treppen und Dachüberstände sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**3.0. Gestalterische Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

3.1. Höhenlage  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind dem natürlichen Gelände anzupassen. Stützmauern und Aufschüttungen sind bis zu 1,20 m zulässig.

3.2. Dachgestaltung  
Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 20-30°. Bei Garagen sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 20-30° vorgeschrieben. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Quergiebel haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen (max. 1/3 der Gebäudelänge), Dachneigung 24-30°. Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 60 cm und höchstens 180 cm und an den Traufseiten mindestens 50 cm und höchstens 160 cm betragen. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 25° in einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

**4.0. Sonstige Festsetzungen**

4.1. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

4.2. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Staket- oder Hanichelzäune auszubilden. Die maximale Höhe darf 0,90 m ab OK-Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein. Einfriedungen aus Mauerwerk und Betonelementen sind unzulässig.

4.3. Zur Eingrünung der Gärten im Straßenrandbereich und am Ortsrand sind nur frei wachsende, einheimische Laubgehölze zu verwenden.

4.4. Nachpflanzungen. Die geforderten Neupflanzungen nach Ziffer A. 7.1. und A. 7.2. sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen. Ausnahmen hiervon kann das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau gewähren.

4.5. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

4.6. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

**C. HINWEISE**

- 1.1. bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2. geplante Grundstücksgrenze
- 2.0. Flurnummer, z.B. 2113
- 3.1. vorgeschlagenes Hauptgebäude
- 3.2. vorgeschlagene Garage
- 4.0. Baumbestand, ggf. Ersatz durch Neupflanzung gemäß Ziffer A.7.1.
- 5.0. Parzellennummer, z.B. A
- 6.0. Höhenlinien, Bestand, z.B. 508,00
- 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichs-satzung für den Ortsteil Berg (§ 35 (6) BauGB) vom 19.05.2011
- 7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 28 "Berg" vom 31.10.2013
- 8.0. Vermaßung, z.B. 6,0 m

9. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte erstellt. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

10. Es ist die Abstandsflächenregelung der BayBO anzuwenden.

11. Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

12. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DStSG.

13. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und Grundstücken können Emissionen ausgehen, die zu dulden sind.

14. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsanlage gemäß den gemeindlichen Satzungen angeschlossen sein. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Bio Abwasserentsorgung Berg e.V.. Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserversorgungsgenossenschaft Söchtenau e.G. und die Regenwasserableitung erfolgt mittels vorheriger Rückhaltung über die Gemeinde Söchtenau. Eine Versicherung ist nicht möglich.

15. Durch die Hangsituation und den undurchlässigen Boden kann Hangwasser- und Grundwasserstau auftreten. Jeder Bauherr hat eigenverantwortlich dafür zu sorgen, dass kein Stauwasser und abfließendes Hangwasser in die Gebäude eindringt. Es dürfen keine Geländeänderungen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

16. Alternative Energien sind erwünscht.

17. Verteilerkästen sind bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund zu setzen.

**D. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.10.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2018 bis 12.03.2018 öffentlich ausgelegt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2018 bis 12.03.2018 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.06.2018 bis 19.06.2018 erneut beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2018 bis 19.06.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Söchtenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.07.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.05.2018 als Satzung beschlossen.

Söchtenau, den ...

S. Forstner B. Sommer  
Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Söchtenau, den ...

S. Forstner B. Sommer  
Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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.

Söchtenau, den ...

S. Forstner B. Sommer  
Erster Bürgermeister



**GEMEINDE SÖCHTENAU**

-Original-

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 28.1 "BERG NORDOST"**

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Ortsbereich (§ 13b BauGB)

Die Gemeinde Söchtenau 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) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

M. = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

- Entwurf: 26.09.2017
- Entwurf: 05.10.2017
- Entwurf: 26.10.2017
- Entwurf: 05.12.2017
- Entwurf: 03.05.2018

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

