



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1.0. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1. Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- 1.2. zulässig ausschließlich landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung

**2.0. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 165 qm  
Die zulässige Grundfläche kann für Garagen, Terrassen, Nebenanlagen und befestigte Flächen überschritten werden. Sie darf maximal jedoch 40% der Grundstücksfläche betragen.
- 2.2. max. Wandhöhe in m, z.B. 6,2 m
- 2.3. max. Anzahl der Wohneinheiten, z.B. 2 in Wohngebäuden

**3.0. Baugrenzen, Firstrichtung**

- 3.1. Baugrenzen gelten abweichend von der Abstandsflächenregelung. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Balkone, Vordächer und Freitreppen sind bis 1,5 m über die Baugrenze auf der gesamten Länge zulässig.
- 3.2. Firstrichtung  
Eine Drehung der Firstrichtung um bis zu 10° ist zulässig.

**4.0. Verkehrsflächen**

- 4.1. Straßenbegrenzungslinie
- 4.2. öffentliche Verkehrsfläche mit Bankette und Maßangabe
- 4.3. öffentlicher Wirtschaftsweg

**5.0. Grünflächen**

- 5.1. private Grünflächen

**6.0. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- 6.1. Streuobstwiese, keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz. Mahd maximal 2x im Jahr ab 15.07. Mähgut ist abzutransportieren. Die Streuobstwiese ist in den ersten drei Jahren durch häufigere Mahd auch mit früherem Schnitzeitpunkt auszuagern, um den Artenreichtum zu fördern. Pflanzung einiger heimischer Sträucher und Wildobstbäume. Eine gezielte Düngung der Obstbäume mit organischem Mehrahrstoffdünger ist in den ersten fünf Jahren zulässig, damit das Wachstum und ein späterer Ertrag gewährleistet sind. Der Dünger ist gleichmäßig über die gesamte Baumscheibe zu verteilen. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen.

- 6.2. zu pflanzende Bäume nachfolgender Arten, StU 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.
  - 6.3. zu pflanzende Obstbaumhalb- oder Obstbaumhochstämme
  - 6.4. zu pflanzende heimische standortgerechte Landschaftssträucher, Mindestgröße zweimal verpflanzt, 60-100 cm hoch
- 7.0. Sonstige Planzeichen**
- 7.1. Abgrenzung Art und Maß unterschiedlicher Nutzung
  - 7.2. Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stallungen und Nebenanlagen
  - 7.3. Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

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

- 1.1. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.
- 1.2. Als Wandhöhe für Hauptgebäude gilt bei bestehenden Gebäuden das Maß vom tiefsten Geländepunkt des Gebäudes bis Schnitt OK-Dachhaut mit der seitlichen Wand. Bei geplanten Hauptgebäuden wird die Wandhöhe von der festgesetzten OK-Fertigfußbodenhöhe über NN bis Schnitt OK-Dachhaut mit der seitlichen Wand gemessen. OK-Fertigfußbodenhöhe wird festgesetzt für Parzelle 1 mit 502,80 müNN, für Parzelle 2 mit 504,20 müNN und für Parzelle 3 mit 506,10 müNN sowie für Garage Parzelle 3 mit 505,80 müNN.

- 1.3. Bei den Parzellen 1, 2 und 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

**2.0. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**

- 2.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze gefordert.
- 2.2. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen nach Ziffer A. 3.1. oder der Flächen für Garagen, Stallungen und Nebenanlagen zulässig. Garagen und Carports dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- 2.3. Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen gut befahrbar 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. Grenzabstand mindestens 2,0 m.

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

- 3.1. Höhenlage  
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Stützmauern sind in Form einer Trockenbauweise mit Natursteinen bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Stützmauern müssen zu Grundstücksgrenzen und Straßen einen Mindestabstand von 1,00 m haben.
- 3.2. Dachgestaltung  
Vorgeschrieben sind bei Hauptgebäuden gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 20-30°. Bei Garagen sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 20-30° vorgeschrieben. Als Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote bis rotbraune sowie graue kleinteilige Dachplatten verwendet werden, soweit durch den Bestand nicht anders vorgegeben. 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 von 30° in einer maximalen Breite von 3 m zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Gründächer als Flachdach, flach geneigtes Dach, Walmdach oder Satteldach zulässig.

**4.0. Sonstige Festsetzungen**

- 4.1. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.
- 4.2. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Staketen- oder Hanichelzäune auszubilden. Die maximale Höhe darf 1,00 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. 6.2. bis A. 6.4. 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 Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.
- 4.6. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- 4.7. Baugrenzen gelten abweichend von der Abstandsflächenregelung. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**C. HINWEISE**

- 1.0. bestehender Trafo
- 2.1. bestehende Grundstücksgrenze
- 2.2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2.3. geplante Grundstücksgrenze
- 3.0. Flurnummer, z.B. 2279/1
- 4.1. bestehendes Hauptgebäude
- 4.2. bestehendes Nebengebäude
- 5.0. abzubrechendes Gebäude
- 6.1. vorgeschlagenes Hauptgebäude
- 6.2. vorgeschlagene Garage
- 7.0. bestehende Bäume
- 8.0. Parzellennummer, z.B. 3
- 9.0. bestehende Geländehöhen, z.B. 506,15 m ü NN
- 10. geplante Streuobstwiese

- 11. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte erstellt. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
- 12. Im Altlastenkataster sind auf der Planungsfläche keine Eintragungen vorhanden.
- 13. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- 14. Von den angrenzenden Landwirtschaftlichen Betrieben und Grundstücken können Emissionen ausgehen, die zu dulden sind.
- 15. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsanlage gemäß den gemeindlichen Satzungen angeschlossen sein.
- 16. Wasserwirtschaft  
Keller sind wasserdicht auszuführen (weiße Wanne). Öffnungen an Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, wird empfohlen Niederschlagswasser von befestigten Flächen unter Beachtung der NWFReIV und TRENGW erlaubnisfrei und schadlos zu versickern.
- 17. Alternative Energien sind erwünscht.
- 18. Elektroversorgung  
Für neu zu legende Kabel werden Zonen von 0,5 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

**D. VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Gemeinderat hat am 17.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
  - 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.11.2016 hat in der Zeit vom 11.01.2017 bis 10.02.2017 stattgefunden.
  - 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.11.2016 hat in der Zeit vom 11.01.2017 bis 10.02.2017 stattgefunden.
  - 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2017 bis 30.06.2017 beteiligt.
  - 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2017 bis 30.06.2017 öffentlich ausgelegt.
  - 6. Die Gemeinde Söchtenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.07.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.07.2017 als Satzung beschlossen.
- Söchtenau, den 03. Aug. 2017
- S. Forstner  
Erster Bürgermeister
- Söchtenau, den 03. Aug. 2017
- S. Forstner  
Erster Bürgermeister
- Söchtenau, den 03. Aug. 2017
- S. Forstner  
Erster Bürgermeister



Original

GEMEINDE SÖCHTENAU

LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "Wilperting"**

Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), 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:

Vorentwurf: 14.10.2016  
geändert: 17.11.2016  
Entwurf: 02.03.2017  
Entwurf: 06.04.2017  
Entwurf: 04.05.2017  
redaktionell ergänzt: 13.07.2017

Entwurfsverfasser:

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

