

## Festsetzungen

### 01. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet zulässig sind:  
 Vorhaben nach § 4(2) BauNVO ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 Vorhaben nach § 4(3) BauNVO  
 - Hinweis:  
 allgemein zulässig sind:  
 Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO  
 Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO  
 untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO

### 02. Maß der baulichen Nutzung

GR 105

Grundfläche gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 105 m<sup>2</sup>  
 Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen/ Wintergärten ist eine zusätzliche Grundfläche von je 20 m<sup>2</sup>/ Gebäude zulässig.  
 Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche bis 10 m<sup>2</sup>/ Wohnung zulässig.  
 Für Außenterrassen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 7 m<sup>2</sup>/ Gebäude zulässig.  
 Durch Anlagen im Sinne des § 19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.  
 - Hinweise:  
 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschoss, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen. Gebäudeteile in den Obergeschossen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, Außenterrassen, auskragende Geschosse) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen, sofern sie nicht mit darunterliegenden, anrechenbaren Grundflächen zusammenfällt.  
 Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach § 19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach § 19(2) BauNVO auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

WH 6.0

Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 6.0 m  
 Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.  
 - Hinweis:  
 Der Begriff der „Wandhöhe“ gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe“ gem. Art. 6(4)2 BayBO.

517.00 NN

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN) als Höchstmaß, z.B. 517.00 NN  
 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhenlage ist dann zulässig, wenn gleichzeitig die festgesetzte Wandhöhe um den Wert der Überschreitung reduziert wird.  
 Bei einer Unterschreitung der festgesetzten maximalen Höhenlage sind Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

3 Wo

Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude gem. Planeintrag als Höchstmaß, z.B. 3 Wohnungen, sonst 2 Wohnungen pro Wohngebäude als Höchstmaß.  
 Doppelhäuser (= 2 Doppelhaushälften) gelten als 1 Wohngebäude

### 03. Baugrenzen

Baugrenze  
 Die Baugrenzen dürfen für die zusätzlich zulässigen Grundflächen gemäß Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden.  
 Bei Terrassen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 4,0 m begrenzt.  
 Bei Balkonen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,2 m begrenzt.  
 - Hinweis:  
 Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23(5) Satz 2 BauNVO auch zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

### 04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen

GA

Umgrenzung von Garagen und Nebenanlagen

Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

▲

Einfahrt

Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen zulässig.

Stellplatzbedarf

2 Stellplätze pro Wohnung.  
 Für sonstige in Wohngebieten zulässigen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf nach § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GarStellV vom 30.11.1993 i.d.F. vom 07.08.2018) gem. dortiger Anlage zu ermitteln und nachzuweisen.  
 Der 2. nachzuweisende Stellplatz je Wohneinheit darf direkt vor der Garage/ dem Carport liegen, soweit er der gleichen Wohneinheit wie der Garage/ Carportstellplatz direkt zugeordnet ist.

Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 15% der zulässigen Grundfläche/ Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.  
 - Hinweis:  
 Für Nebenanlagen in Verbindung mit Grenzgaragen gilt die Regelung des Art. 6 (9)1 der Bayerischen Bauordnung (Grenzbebauung).

### 05. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, z.B. 6,0 m.

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, z.B. 3,5 m.

W

Wohnweg

### 06. Grünflächen und zu pflanzende Bäume

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Entwicklung einer möblierten Spielfläche für Kleinkinder mit Ruheanlagen und naturnaher Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Pflanzregel:  
 Straßenbegleitend gem. Plan  
 Die Pflanzabstände können nur geringfügig verändert werden.  
 - Artenliste  
 Acer campestre Feldahorn  
 Carpinus betulus Haselnuss  
 Sorbus aria Mehlbeere  
 Tilia cordata "Greenspire" Winterlinde, Sorte  
 - Mindestanforderung:  
 Stammumfang 16-18 cm  
 Stammumfang 14-16 cm

### 07. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Freistaats Bayern und der jeweiligen Grundstückeigentümer der Doppelhausgrundstücke.

Abstandflächen

Es gelten die gesetzlichen Abstandflächen des Art. 6 BayBO.

### Grünordnung

Hausgärten

Gehölzpflanzungen in Hausgärten mit heimischen Laubbäumen oder/ und Obstbäumen.  
 - Pflanzregel:  
 1 Baum pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
 Bäume aufgrund vorbeschriebener Begründungsanforderungen werden auf die Pflanzregel angerechnet.

Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege

Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen.

Wandbegrünung

Wände von Garagen sind mit Pflanzen gem. Artenliste Kletterpflanzen zu begrünen. Abweichend davon ist auch die Pflanzung von Spalierobst zulässig.  
 - Pflanzregel:  
 mindestens 1 Kletterpflanze pro 4 lfm Wand  
 Abhängig von der Pflanzenwahl sind ggf. geeignete Kletterhilfen anzubringen.  
 - Artenliste Kletterpflanzen  
 Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde  
 Campsis radicans Klettertrompete  
 Celastrus orbiculatus Baumwürger  
 Clematis in Arten Waldrebe  
 Hedera helix Efeu  
 Humulus lupulus Hopfen  
 Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie  
 Lonicera in Arten Gelbblatt  
 Parthenocissus in Arten Wilder Wein  
 Rosa in kletternden Arten Kletterrosen

Pflanzzeit

Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Ersatzmaßnahmen

Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind zu ersetzen.

Hinweis

mind. 2 m von Stammmitte zu Grundstücksgrenzen  
 mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.

Hinweis

mind. 0,50 m von Strauchmitte zu Grundstücksgrenzen

Hinweis

4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen  
 2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

### Örtliche Bauvorschriften

Dächer

nur Satteldächer mit Vordächern zulässig.  
 First nur mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudeseite zulässig.  
 Dachneigung: 18°-28°  
 Vordächer Hauptgebäude: traufseitig 80-120 cm, giebelseitig 80-150 cm  
 Vordächer Garagengebäude: traufseitig 60-80 cm, giebelseitig 60-100 cm  
 Bei angebaute Wintergärten und angebaute Terrassenüberdachungen sind auch Pultdächer zulässig.

vorgeschriebene Firstrichtung

Dachgauben bei Einzelhäusern mit einer zulässigen Wandhöhe < 6.8 m sind unzulässig.  
 Dachgauben bei Einzelhäusern mit einer zulässigen Wandhöhe von 6.8 m sind als Satteldachgaube ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen und ihre Ansichtsfäche jeweils nicht mehr als 3 m<sup>2</sup> beträgt. Der Abstand des Gauenfristes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.  
 - Hinweis:  
 Dachgauben sind Dachaufbauten mit in Richtung des Dachfristes zurückgesetzter Stirnseite und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.

Standgauben

Zwerchhäuser

Balkone

zusammengebaute Gebäude

Anlagen zur Energiegewinnung

Geländeveränderungen/ Stützmauern

Geländeauffüllung Parzellen 5, 6

Sichtschutzwände

Einfriedungen

### Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer

geplante Grundstücksgrenze

aufzulösende Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

zulässige Gebäude, beispielhaft

abzubrechendes Gebäude

Parzellennummer

bestehende Gehölze

zu pflanzende Gehölze gem. Grünordnung, beispielhaft

geplanter unterirdischer Löschwasserbehälter (Iehem, Güllegrube)

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern

Gem. Baugrundgutachten des IB Geoplan Bericht Nr. B2002045 vom 15.05.2020 werden Oberböden auf Mobilanlagerungen mit den Merkmalen Humus, Sand, Kies, Schluff und Ton erwartet. Grundwasser ist im Baubereich erst in größeren Tiefen zu erwarten. Schichtenwasserspiegel können auftreten.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWRFV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW vom 17.12.2008) zu beachten.  
 Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen oder aufgrund der Topographie nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.  
 Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisträgen Versickerung gemäß NWRFV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Andernfalls ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim-Wasserecht wasserrechtlich zu beantragen.

Oberflächenwasser

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregeneignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern.  
 Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten und eine Elementversicherung abzuschließen.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baummaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 23.05.2019). Infolge der Umstellung der digitalen Flurkarte vom Gauß-Krüger-Koordinatensystem auf das UTM-Koordinatensystem kann es zu Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen Grenzverläufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbestandteilen und den Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Nordpfeil



Gemeinde Söchtenau

Bebauungsplan Nr. 31  
 „Untershofen Mitte II“

mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

vom 27.01.2020  
 in der Fassung vom 24.07.2020

Maßstab 1:1000  
 0,53 m<sup>2</sup>  
 F&F

Planung  
 Fuchs Architekten  
 Dipl.-Ing. (FH) Christoph Fuchs  
 Architekt  
 Friedrich-Ebert-Str. 15  
 83059 Kolbermoor