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 160 — Grundfläche gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 160 m2
Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist eine zusätzliche Grundfläche von je 25 m2 pro Erdgeschoßwohnung zulässig, jedoch nur bis zu einem Summenmaß von maximal 50 m2.
Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 10 m2/ Wohnung zulässig.
Für Außentreppen ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 9 m2/ 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 0.6.
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, Außentreppen, auskragende Geschoße) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen. Eine Doppelanrechnung von sich überlagernden, anrechenbaren Grundflächen ist unzulässig.
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 6,2 — Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 6,2 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.

483,30 NN — Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN) als Höchstmaß, z.B. 483,30 NN
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhenlage ist auch 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

03. Baugrenzen

Baugrenze
Die Baugrenzen dürfen für zusätzlich zulässige Grundflächen gemäß Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden.
Bei Terrassen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 2,5 m begrenzt.
Bei Balkonen und Standgauben ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,5 m begrenzt.
Bei Außentreppen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,2 m begrenzt.
Hinweise:
Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23/3 Satz 2 BauNVO auch zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.
Durch die Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. bei fehlender Abstandsflächenübernahme kann ggf. nicht bis an die Baugrenze gebaut werden.

04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports und Nebenanlagen

GA — Garagen

C — Carports

Garagen — geschlossene Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen zulässig.
Offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Carports zulässig.
Hinweise:
Für Grenzgarage n bzw. Grenzgaragen in Verbindung mit dahinterliegenden Nebengebäuden gilt die Regelung des Art. 6 (9) 1 der Bayerischen Bauordnung (Grenzbebauung).

Stellplätze — Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen 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 (GaStellV vom 30.11.1993 i.d.F. vom 07.08.2018) gem. dortiger Anlage zu ermitteln und nachzuweisen.

Nebenanlagen — Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 15% der zulässigen Grundfläche pro Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

Gartenhäuschen — Gartenhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 10 m2 pro Erdgeschoßwohnung auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

05. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

06. Einzelbäume

zu pflanzender mittelgroßer Baum mit Standort- und Artenfestsetzung gem. Grünordnung Einzelbaum 2. Ordnung

07. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Abstandsflächen — Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 BayBO.

GFL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Freistaats Bayern und der jeweiligen Grundstückseigentümer der anliegenden Flächen.
Hinweis:
Von den Grundstücken an dieser privaten Verkehrsfläche sind die Mülltonnen zu den ortsüblichen Abholzeiten bis zur öffentlichen Verkehrsfläche zu transportieren.

Grünordnung

Einzelbaum II — Zu pflanzender Baum II. Wuchsordnung.
- Mindestanforderung :
Hochstamm
Stammumfang 14-16 cm
- Artenliste Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde, Sorte

Hecken — Hecken sind aus Heckenpflanzen gem. Artenliste Heckenpflanzen herzustellen.
Schnitthöhe: max. 1,8 m
- Artenliste Heckenpflanzen

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum ovalivolium	Ovalblättriger Liguster

Immergrüne Nadelgehölze Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) sind unzulässig.

Hausgärten — Die nicht überbauten Flächen sind vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit sie nicht durch andere Nutzungen benötigt werden.
- Pflanzregel:
mind. 1 Laubbaum II. Wuchsordnung oder 1 Obstbaum pro angefangener 250 m2 Grundstücksfläche
Bestandsbäume und Bäume aufgrund anderer Begrünungsanforderungen werden auf die Pflanzregel angerechnet.

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

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

Hinweis
Nachweis Grünordnung — Im Baugenehmigungsverfahrens/ Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschriften in den Plänen oder über ergänzende Unterlagen nachzuweisen.

Hinweis
Pflanzabstände Bäume (h > 2m) — 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
Pflanzabstände Sträucher , Hecken (h<= 2m) — mind. 0,50 m von Strauchmitte/ Stammmitte Hecke zu Grundstücksgrenzen

Hinweis
Lichtraumprofil Gehölze — 4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen
2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

Lichtraumprofil Gehölze — 2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

Örtliche Bauvorschriften

Dächer — nur Dächer mit Vordächern zulässig (auch bei freistehenden Garagen und Nebenanlagen).
First nur mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.
Dachneigung: 20-26°
Vordächer Hauptgebäude: traufseitig 80-120 cm, giebelseitig 80-150 cm
Vordächer Garagengebäude: traufseitig 60-80 cm, giebelseitig 20-80 cm. Vorderkanten von Vordächern von Garagen und Carports müssen einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mind. 50 cm haben.
Bei angebaute n Wintergärten, angebauten Terrassenüberdachungen und angebauten Garagen und Carports sind auch Pultdächer zulässig.
Bei Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen ab 6° Mindestneigung zulässig.

Dachterrassen, Dachgauben, Negativgauben — Dachterrassen, Dachgauben und Negativgauben sind unzulässig.
Hinweise:
Dachgauben sind Dachaufbauten mit in Richtung des Dachfirstes zurückgesetzter Stirnseite und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.
Negativgauben sind in die Dachfläche eingeschnittene Terrassen, die nicht überdacht sind.

Standgauben — Standgauben sind nur mit Satteldach zulässig.
Die Breite des Vorbaus darf 40 % der Fassadenlänge nicht übersteigen. Für mehrere Zwerchhäuser pro Fassade gilt das Summenmaß von max. 50 % der Fassadenlänge.
Die Tiefe des Vorbaus darf max. 2,0 m zum Hauptgebäude betragen.
Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.
Hinweis:
Standgauben sind überdachte Vorbauten über die volle Wandhöhe mit vor die Fassade gesetzten Stützen/ Wänden und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.

Zwerchhäuser — Zwerchhäuser sind nur mit Satteldach zulässig.
Die Breite des Zwerchhauses darf 40 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Für mehrere Zwerchhäuser pro Fassade gilt das Summenmaß von max. 50 % der Fassadenlänge.
Der Abstand des Zwerchhausdachs zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.
Hinweis:
Zwerchhäuser sind Dachaufbauten mit einem Giebel in der Flucht der Gebäudeaußenwand („Zwerchgiebel") und senkrecht dazu zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.

Balkone — Balkone sind auch dann zulässig, wenn sie die gesamte Hauslänge/ -breite einnehmen, die Tiefe von 1,5 m nicht überschritten wird und die Anordnung maximal an 2 Hausseiten erfolgt.

Geländeveränderungen/ Stützmauern — Veränderungen des natürlichen Geländeverlaus (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von -/+ 50 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
Geländeabgrabungen dürfen nicht mit anschließenden Geländeauffüllungen kombiniert werden.
Abgrabungen/ Aufschüttungen mit einer größeren Höhendifferenz als -/+ 50 cm gegenüber dem natürlichen bzw. bereits verändertem Gelände sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch ein topographisch harmonischer Geländeverlauf zur freien Landschaft erzielt werden kann bzw. wenn die Einhaltung der Höhenbegrenzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
Die Notwendigkeit ist nachzuweisen, die Geländeprofilierung im Eingabeplan anhand von Profilschnitten darzustellen.

Anlagen zur Energiegewinnung — Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern zulässig.
- Dachanlagen:
bis zu einem Flächenanteil von max. 90 % der jeweiligen Dachfläche und nur in rechteckigen Feldern. Gestufte Ränder sind unzulässig. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in bzw. mit einem Abstand von max. 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzuordnen. Sie dürfen nicht über den First ragen.

Einfriedungen — Einfriedungen sind in Form von Hecken oder offenen Zäunen herzustellen.
Hecken sind nur bis zu einer Schnitthöhe von 1,8 m zulässig.
Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,1 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm auszubilden.
An Verkehrsflächen sind Sockel bis 20 cm zulässig.
Unzulässig sind:
Mauern und Wände aller Art wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein - und Natursteinmauern, Gabionenmauern, Mauern aus Drahtschotterkästen, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

Hinweise

140 — bestehende Grundstücksgrenze und Flurnummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

zulässige Gebäude, beispielhaft

zulässiger Balkon mit Terrasse, beispielhaft

zulässige Stellplätze, bespielhaft

vorgeschlagener Baumstandort

(ca. 481.40 NN) — Höhe Bestandsgelände über Normalnull (NN), z.B. ca. 481,40 NN

Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen — Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Immissionen zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich Zulässige hinausgehen.
Anfallende Oberflächenwasser dürfen anliegende Felder nicht vernässen bzw. beeinträchtigen.

Grundwasser/ Schichtenwasser — Im Planungsgebiet ist mit Grundwasser/ Schichtenwasser zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern.
Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich (Bauwasserhaltung), ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim/ Abt. Wasserrecht einzuholen.

Schmutzwasser — Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

Niederschlagswasser — Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW 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 erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Anderenfalls ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim/ Abt. Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.
Ist eine Versickerung am Grundstück aufgrund der Bodenverhältnisse generell nicht möglich, ist Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten.

Oberflächenwasser/ Überflutungen — Bei extremen Regenereignissen kurzer Dauer und durch häufigere Regenereignisse von längerer Dauer besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern.
Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten. Vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wird die Höhenlage von Oberkante Rohfußboden der Gebäude mit mind. 25 cm über Geländeoberkante geraten. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

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

Hochwasserschutzfibel — Die Beachtung der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wird empfohlen.

Böden — Erwartet wird grobes Moränenmaterial mit den Merkmalen kiesig, sandig, tonig, schluffig bis blockig.

Bodendenkmäler — Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

Altlasten — Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Entwässerungspläne — Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorzulegen.

Plangrundlage — Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 09.09.2019). Infolge der Umstellung der digitalen Flurkarte vom Gauß- Krüger- Koordinatensystem auf das UTM- Koordinatensystem kann es zu Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen Grenzverläufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbeständen und den Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Bei grenzkritischen Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Nordpfeil

Präambel

Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. §2(1) BauGB	am 29.10.2020
öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB	vom 17.11.2020 bis 17.12.2020
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB	vom 17.11.2020 bis 17.12.2020
Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB	am 21.01.2021

Söchtenau, den 26.01.2021
Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister (Siegel)

ausgefertigt — am 26.01.2021
Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister (Siegel)

ortsübliche Bekanntmachung gem. §10(3)2 BauGB — am 26.01.2021
Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister (Siegel)

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 1 „Söchtenau Nord" in der Fassung vom 1969 unwirksam und durch die Änderungsplanung ersetzt.
Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Söchtenau auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

- Original -

Gemeinde Söchtenau

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Söchtenau Nord"

mit integriertem Grünordnungsplan

im Bereich Fl. Nr. 142

Planfertigung

des Entwurfs vom 17.09.2020
in der Fassung vom 21.01.2021

Maßstab 1:1000
0.54 m²
CF

Planung
Fuchs Architekten

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