Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

MD

Dorfgebiet
- zulässig sind:
Vorhaben nach §5(2)1-8 BauNVO

Abgrenzungslinie Dorfgebiet

WA

Allgemeines Wohngebiet
zulässig sind:
Vorhaben nach §4(2) BauNVO
ausnahmsweise können zugelassen werden:
Vorhaben nach §4(3) BauNVO

Abgrenzungslinie Allgemeines Wohngebiet

Hinweis:
Allgemeine Zulässigkeit

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 m2
Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen/ Wintergärten ist eine zusätzliche Grundfläche von je 20 m2/ Gebäude zulässig.
Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche bis 10 m2/ Wohnung zulässig.
Für Außentreppen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 7 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 0,75.
- 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, Außentreppen, 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.
Gebäude (auch ins Gelände eingeschnittene Gebäude) sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht, dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte, Lichtgräben, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.)

3 Wo

Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude gem. Planeintrag als Höchstmaß, z.B. 3 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 § 23/3 Satz 2 BauNVO auch zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen

Umgrenzung von Garagen und Nebenanlagen

GA

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 (GaStellV 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 Garagen-/ 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

Maßnahmen/ Pflanzgebot

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

zu pflanzender Straßenbaum mit Arten- und Standortbindung.
- Pflanzregel:
straßenbegleitend gem. Plan
Die Pflanzabstände können nur geringfügig verändert werden.
- Artenliste

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

- Mindestanforderung:
I Stammumfang 16-18 cm
II Stammumfang 14-16 cm

07. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

GFL

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

Abstandsflächen

Im Baugebiet ergeben sich die zulässigen Abstandsflächen abschließend aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den maximal zulässigen Außenwandhöhen.

Grünordnung

Hausgärten

Gehölzpflanzungen in Hausgärten mit heimischen Laubbäumen oder/ und Obstbäumen.
- Pflanzregel:
1 Baum pro angefangene 300 m2 Grundstücksfläche
Bäume aufgrund vorbeschriebener Begrünungsanforderungen 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	Geißblatt
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
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 (h</= 2m)

mind. 0,50 m von Strauchmitte zu Grundstücksgrenzen

Hinweis
Lichtraumprofil Gehölze

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 Gebäudelängsseite 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 angebauten Wintergärten und angebauten Terrassenüberdachungen sind auch Pultdächer zulässig.

⟷ vorgeschriebene Firstrichtung

Dachgauben

Dachgauben bei Einzelhäusern mit einer zulässigen Wandhöhe < 6,8 m sind unzulässig.
Dachgauben bei Einzelhäuern 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 Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 3 m2 beträgt. Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.
- Hinweis:
Dachgauben sind Dachaufbauten mit in Richtung des Dachfirstes zurückgesetzter Stirnseite und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.

Standgauben

Standgauben sind 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 nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten.
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 bei Einzelhäuern mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,8 m und 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. Der Abstand des Zwerchhausfirstes 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 1,2 m nicht überschritten wird und die Anordnung maximal an 2 Hausseiten erfolgt.

zusammengebaute Gebäude

Stirnseitig zusammengebaute Gebäude gleicher Nutzung sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Anlagen zur Energiegewinnung

Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern bis zu einem Flächenanteil von max. 75 % der jeweiligen Dachfläche und nur in rechteckigen Feldern zulässig. 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.

Geländeveränderungen/ Stützmauern

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von -/+ 150 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
Geländeabgrabungen dürfen nicht mit anschließenden Geländeauffüllungen kombiniert werden.
Abgrabungen/ Aufschüttungen mit einer größeren Höhendifferenz als -/+ 150 cm gegenüber dem natürlichen bzw. bereits verändertem Gelände sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch ein topographisch harmonischer Geländeverlauf zur angrenzenden Hangfläche erzielt werden kann bzw. wenn die Einhaltung der Höhenbegrenzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
Die Notwendigkeit ist nachzuweisen, die Geländeprofilierung in der Baueingabe anhand von Profilschnitten darzustellen.
Natursteinmauern sind zu begrünen. Mauern aus Böschungswinkelsteinen oder steinmetzmäßig nachbehandeltem Beton sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste Wandbegrünung zu bepflanzen.

Geländeauffüllung Parzellen 4, 5

Bei den Parzellen 4 und 5 sind Auffüllungen bis zu einer Höhendifferenz von 200 cm gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von aneinander gebauten Wohneinheiten zulässig mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m.

Einfriedungen

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzäune und nur bis zu einer Höhe von 1,0 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig.
Unzulässig sind:
Mauern aller Art wie glatte Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, Gabinenmauern, Mauern aus Drahtschotterkästen, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

Hinweise

5346 — bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer

geplante Grundstücksgrenze

aufzulösende Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

zulässige Gebäude, beispielhaft

abzubrechendes Gebäude

St — vorgeschlagene Stellplätze

1 — Parzellennummer

bestehende Gehölze

zu pflanzende Gehölze gem. Grünordnung, beispielhaft

geplanter unterirdischer Löschwasserbehälter (ehem. Güllegrube)

512.00 — Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern

3000 — Schutzabstände zu landwirtschaftlichen Immissionsquellen

Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung (ggf. auch an Sonn- und Feiertagen, sowie in den Nachtstunden) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und Anlagen und die damit verbundenen Immissionen zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich Zulässige hinausgehen. Es wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.

Böden, Grund- und Schichtenwasser

Gem. Baugrundgutachten des IB Geoplan Bericht Nr. B2002045 vom 15.05.2020 werden Oberböden auf Moränenablagerungen 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 (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-Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

Oberflächenwasser

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Gebäude, Außenanlagen und neue Straßen sind so zu planen, dass eine Schädigung von Bebauung durch wild abfließendes Oberflächenwasser auszuschließen ist.
Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern.
Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten und eine Elementarversicherung abzuschließen.

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.

Bodendenkmäler

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.

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/ Landschaftsbeständen und den Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.

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

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Absatz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.07.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2020 bis einschließlich 07.09.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2020 bis einschließlich 07.09.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2020 bis einschließlich 18.01.2021 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2020 bis einschließlich 18.01.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 11.02.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.02.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Söchtenau, den 07.07.2021 (Siegel)

Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

ausgefertigt am 07.07.2021 (Siegel)

Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

ortsübliche Bekanntmachung gem. §10(3)2 BauGB am 07.07.2021 (Siegel)

Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Bebauungsplan 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

Bebauungsplan Nr. 31
„Untershofen Mitte II"

mit integriertem Grünordnungsplan

Planfertigung

des Entwurfs vom 27.01.2020
in der Fassung vom 11.02.2021

Maßstab 1:1000
0.53 m²
F&F

Planung
Fuchs Architekten

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