

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung



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 215

Grundfläche gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 215 m²
 Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist eine zusätzliche Grundfläche von je 20 m² pro Gebäude zulässig.
 Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 20 m² pro Gebäude zulässig.
 Für Außenterrassen ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 7 m² pro Gebäude zulässig.
 Durch Anlagen im Sinne des §19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.
 Hinweis:
 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach §19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgesch. die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen, Gebäudeteile in den Obergesch. die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, Ständgauben, aufragende 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 innerhalb der Geländebegrenzlinie, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

WH 6.50

Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 6,50 m
 Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand, bergseitig.
 Hinweis:
 Der Begriff der „Wandhöhe“ gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe“ gem. Art. 6(4)(2) BayBO.

479.90 NN

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss für Neu- oder Ersatzbauten gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN), z.B. 479.90 NN.
 Bei Umbaumaßnahmen und Erweiterungen an zulässigweise errichteten Bestandsbauten sind auch andere Höhenlagen zulässig, jedoch max. bis zu im Planeintrag festgesetzten Höhenlage. 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 und auftriebsicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In Wohngebäuden sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

03. Bauweise/ Baugrenzen



offene Bauweise
 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.



Baugrenze

Die Baugrenzen dürfen für Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone und Außenterrassen überschritten werden. Bei Terrassen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 4,0 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen.
 Bei Außenterrassen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,2 m begrenzt.
 Hinweis:
 Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23(3) Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen



Umgrenzung von Garagen und Nebenanlagen

GA/N

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

oberirdische Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch in der Fläche von Sichtdreiecken.

Stellplatzbedarf

2 Stellplätze pro Wohnung.
 Für sonstige im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf nach § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GoStellV vom 30.11.1993 i.d.F. vom 07.08.2018) gem. dortiger Anlage zu ermitteln und nachzuweisen.

Gartenhäuschen/ Gewächshäuschen

Gartenhäuschen und Gewächshäuschen sind bis zu einer Grundfläche von insg. 10 m² pro Erdgeschosswohnung auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung für Garagen und Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch in der Fläche von Sichtdreiecken. Die Wandhöhe ist auf 2,5 m begrenzt.

05. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



antlieger Teil des Sichtdreiecks nach RAST 06
 Sichtfelder von Sichtdreiecken müssen in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und Sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

06. Einzelbäume



zu pflanzender mittelgroßer Baum der II. Wuchsordnung (10-20 m) mit Standort- und Artenfestsetzung
 Pflanzregel:
 Pflanzstandorte gem. Planzeichnung
 Die Pflanzabstände/-standorte können nur geringfügig verändert werden.
 Die Verwendung verschiedener Arten ist zulässig.
 - Mindestanforderung:
 Hochstamm
 Bäume der II. Wuchsordnung
 Stammumfang 14-16 cm
 - Artenliste Laubbäume
 Acer negundo
 Aesculus hippocastanum
 Carpinus betulus
 Juglans regia
 Sorbus aria
 Tilia cordata 'Greenspire'
 Eschen- Ahorn
 Roskastanie
 Hainbuche
 Weichholz
 Mehlbeere
 Winter-Linde, Sorte

07. Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches

Grünordnung

Hausgärten

In Hausgärten sind heimische Laubbäume oder/ und Obstbäume zu pflanzen.
 - Pflanzregel:
 1 Baum pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche
 Festgesetzte Bäume und Bestandsbäume werden auf die Pflanzregel von Hausgärten angerechnet.

Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege

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 Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungsverfahren ist die Berücksichtigung der gründerischen 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 (h <= 2m)

mind. 0,50 m von Strauchmitte zu Grundstücksgrenzen

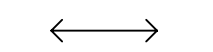
Hinweis
 Lichttraumprofil Gehölze

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 Gebäudelängsrichtung 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.
 Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen, Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.



Firstsicherung

Dachterrassen/ Negativgauben

Dachterrassen und Negativgauben sind unzulässig.

Dachgauben

Dachgauben sind nur als Satteldachgaube ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig.
 Die Breite der Gaube darf max. 1,50 m betragen.
 Das Summenmaß der Ansichtsbreiten aller Dachgauben pro Dachseite darf 33% der Fassadenlänge nicht übersteigen. Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.

Standgauben

Standgauben sind nur 1* pro Gebäude ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) und nur mit Satteldach zulässig.
 Die Breite des Vorbaus darf 33% der Fassadenlänge nicht übersteigen.
 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 Balkonvorbauten bis über die Traufe mit vor die Fassade gesetzten Stützen und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche (Querdach).

Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind nur mit Satteldach, Schleppdach oder Tonnendach und bei Dachneigungen über 25° (Hauptdach) zulässig.
 Die Breite des Zwerchhauses darf 33% der Fassadenlänge nicht überschreiten. Das Summenmaß der Ansichtsbreiten aller Zwerchhäuser pro Dachseite darf 33% der Fassadenlänge nicht übersteigen. Der Abstand des Zwerchhausdachs zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.

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.

Geländeveränderungen/ Stützmauern

Veränderungen des natürlichen Geländeverlusts (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von +/- 50 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Abgrabungen/ Aufschüttungen mit einer größeren Höhendifferenz als +/- 50 cm gegenüber dem natürlichen bzw. bereits verändertem Gelände sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch ein topographisch harmonischer Gelände- verlauf der Hangfläche erzielt werden kann bzw. wenn die Einhaltung der Höhenbegrenzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
 Die Höhenfestigkeit ist nachzuweisen, die Geländeprofilierung in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan anhand von Profilschnitten darzustellen.
 Stützmauern müssen in Naturstein oder steinmetzmäßig nachbehandeltem Beton ausgeführt werden.

Geländeauffüllung Fl. Nr. 37/3

Abweichend zu vorstehender örtlichen Bauvorschrift sind Geländeauffüllungen auf Fl. Nr. 37/3 bis +1,50 m zulässig.

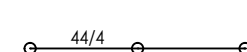
Einfriedungen

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

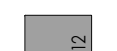
Anlagen zur Energiegewinnung

Solarenergieanlagen sind nur als selbstständige 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 anzubringen. Sie dürfen nicht über den First ragen.

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer



bestehendes Gebäude mit Hausnummer



zulässige Gebäude, beispielhaft



zulässige Stellplätze, beispielhaft



bestehende Bäume



vorgeschlagene Baumstandorte



Sichtfelder nach RAST 06

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW 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 Sickerroste anzustreben.
 Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschicht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sichte einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV 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 auftriebsicherer Bauweise zu errichten und eine Elementarversicherung 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.

wassersensibler Bereich

Fl. Nr. 44/4 liegt in einem als wassersensibel eingestuften Bereich.

Hochwasserschutzfibel

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

barrierefreies Bauen

Es wird empfohlen, bereits in der Bauplanung alle Verkehrshinrichtungen zu treffen, um Bewohnern und Besuchern mit Behinderungen einen Aufenthalt zu erleichtern. Auf die Beratungsstelle „Barrierefreies Bauen“ der Bayerischen Architektenkammer wird verwiesen.

ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Solarenergie passiv (baulich) und aktiv (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) zu nutzen sowie Regenwasser zu bewirtschaften.

Schmutzwasser

Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

Entwässerungspläne

Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 08.07.2021). Infolge der Umstellung der digitalen Flurkarte vom Gauß-Krüger-Koordinatensystem auf das UTM-Koordinatensystem kann es zu Unstimmigkeiten zwischen den tabulärischen Grenzverläufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbeständen und den Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
 Gehölze wurden den Luftbildern entnommen und sind ggf. nicht logegenau.

Maßstab Balken mit Maßangaben in Metern

Nordpfeil



Gemeinde Söchtenau

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Söchtenau Ost“

Bereich:
 Fl. Nr. 37/3, 41, 44/4
 Gemarkung Söchtenau

Entwurf

vom 28.07.2021
 in der Fassung vom 12.08.2021

Maßstab 1:1000
 0,45 m²
 CF

Antragsteller:

Fl. Nr. 37/3
 Thomas Purstner
 Anton-Dempfl-Str. 9
 83512 Wasserburg am Inn

Fl. Nr. 37/3
 Gertraud Polz, Josef Stöckl, Robert Stöckl
 Haid 9
 83139 Söchtenau

Fl. Nr. 44/4
 Alfred und Angelika Freiberger
 Acherweg 12
 83139 Söchtenau

Planung
 Fuchs Architekten

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