

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet
- zulässig sind:
Vorhaben nach §5(2) BauNVO
- unzulässig sind:
Vorhaben nach §5(3) BauNVO „Vergnügungsstätten“

Hinweise:
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 210

Grundfläche gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, hier 210 m²
Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist eine zusätzliche Grundfläche von je 20 m² pro Gebäude zulässig.
Für Balkone/ Standgauben ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 10 m² pro Gebäude zulässig.
Für Außentreppe ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 7m² pro Gebäude zulässig.
Durch Anlagen im Sinne des §19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

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, Standgauben, ausragende 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.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
Die Gesamthöhe aller Geschoße darf die zulässige Wandhöhe nicht überschreiten.

Hinweise:
Vollgeschosse sind oberirdische Geschoße im Sinne des Art. 2(5) BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung.

WH 5,80

Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, hier 5,80 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.

Hinweise:
Der Begriff der „Wandhöhe“ gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe“ gem. Art. 6(4)2 BayBO.

505,90 NN

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN) als Höchstmaß, hier 505,90 NN.
Andere Höhenlagen sind ausnahmsweise zulässig bei Erweiterungen von Bestandsbauten oder wenn dadurch Geländeänderungen minimiert werden.
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.

03. Bauweise/ Baugrenzen

o

offene Bebauung
Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art.6 BayBO (Fassung 2021, gültig ab 01.02.2021).



Baugrenze
Hinweise:
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

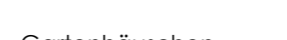
Garagen

Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Bruttogrundfläche von max. 18 m²/Stellplatz zulässig.
Bei einer senkrechten Ein-/ Ausfahrt von/ zu öffentlichen Verkehrsflächen muss der vordere Garagenabstand zur Verkehrsfläche mind. 5 m betragen.
Bei einer seitlichen Ein-/ Ausfahrt über einen Hof muss der seitliche Garagenabstand zur Verkehrsfläche mind. 1 m betragen.

Oberirdische Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
2 Stellplätze pro Wohnung.
Für sonstige in Dorfgebieten 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.

Stellplatzbedarf



Umgrenzung Nebenanlagen

Gartenhäuschen

Gartenhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² pro Erdgeschosswohnung auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung für Nebenanlagen zulässig.

05. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche gem. Planeintrag

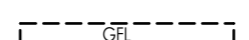


Straßenbegrenzungslinie

06. Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches



mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Grünordnung

Hausgärten

In Hausgärten sind heimische Laubbäume oder/ und Obstbäume zu pflanzen.
- Pflanzregel:
1 Baum pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche
Bestandsbäume werden auf die Pflanzregel von Hausgärten angerechnet.

Hecken

Hecken sind aus Heckenpflanzen gem. Artenliste Heckenpflanzen herzustellen.
- Pflanzregel:
1,5 stk/m
Schnitthöhe: max. 1,5 m
- Artenliste Heckenpflanzen
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rot-Buche

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
Artenschutzmaßnahmen (Abbruch)

Abzubrechende Gebäude oder umzubauende Gebäudeteile sind vor Abriss/ Umbau auf das Vorkommen von Fledermäusen, gebäudebewohnende europäische Vogelarten und Reptilien zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten Fledermäuse und gebäudebewohnende europäische Vogelarten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis
Artenschutzmaßnahmen (Rodungen)

Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
Vor der Rodung sind die zu fällenden Bäume auf Höhenquartiere zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten geschützte Tiere festgestellt werden oder sind Rodungen außerhalb des genannten Zeitraums geplant, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis
Nachweis Grünordnung

Im Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungsverfahren 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 (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 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 Putzdächer zulässig.
Bei eingeschossigen Verbindungsbauten sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchhäuser, Negativgauben sind unzulässig.

Standgauben

Standgauben sind nur 1* pro Gebäude als 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 Goubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.
Hinweise:
Standgauben sind überdachte Balkonvorbauten mit vor die Fassade gesetzten Stützen und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche oberhalb der Gebäudetraufe.

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 Geländeverlaufes (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 Geländeverlauf der 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 einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan anhand von Profilschnitten darzustellen.
Stützmauern müssen in Naturstein oder steinmetzmäßig nachbehandeltem Beton ausgeführt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzäune und nur bis zu einer Höhe von 1,1 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, Gabelmauern, 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 anzuordnen. Sie dürfen nicht über den First ragen.

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer



geplante Grundstücksgrenze



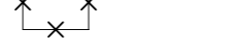
bestehendes Gebäude mit Hausnummer



abzubrechendes Gebäude



zulässige Gebäude, beispielhaft



zulässige Stellplätze, beispielhaft



bestehende Gehölze



bestehende Kleintankstelle
Durch den Betrieb der Tankstelle kann es zu Wohnimmissionen durch Tankverkehr, Geräusche, automatische Beleuchtung kommen. Diese sind zu dulden, soweit sie nicht über das immisionsrechtlich Zulässige hinausgehen.



bestehendes Buswarterhäuschen



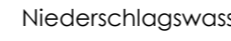
Schutzabstände zwischen Ställen (offene Außenwände / Lüftungsöffnungen), Fahrslootanlagen, Festmistlagertallen, Güllegruben zu Wohngebäuden (Fenster, Terrassen, Balkonen)
Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern
Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen und die damit verbundenen Immissionen zu dulden.



Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlohen 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 Rigoletten oder Sickerrohre 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 Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der ortsüblichen Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Andernfalls ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim-Wasserecht wasserrechtlich zu beantragen.



Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen 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 Elementversicherung abzuschließen.



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



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 Grenzläufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbeständen und den Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Gehölze wurden den Luftbildern entnommen und sind ggf. nicht lagegenau.



Maßstabsskalen mit Maßangaben in Metern



Nordpfeil

Präambel

Die Gemeinde Söchtenuau 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) - jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses-

diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss der Änderung gem. §2(1) BauGB am

öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB vom bis

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB vom bis

Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB am

Söchtenuau, den

..... (Siegel)

Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

ausgefertigt

Söchtenuau, den

..... (Siegel)

Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

ortsübliche Bekanntmachung

Söchtenuau, den

..... (Siegel)

Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 16 „Untershofen - Mitte“ in der Fassung von 1998 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt. Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Söchtenuau 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.



Gemeinde Söchtenuau

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Untershofen Mitte“

Bereich: Fl.Nr. 5278/2

Entwurf

vom 07.05.2021
in der Fassung vom 16.09.2021

Maßstab 1:1000
0,45 m²
F&F

Antragsteller

Julia Spielermann
Imnhäler Str. 2
83139 Söchtenuau/ Untershofen

Planung

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

