



Präambel

Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a sowie 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:**
 - Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 festgesetzt. Für Hausgruppen ist eine GRZ von höchstens 0,6 zulässig.
 - Die seitliche Wandhöhe ist mit höchstens 6,80 m festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite. Die Oberkante Fertigfußboden EG ist im Planteil als Obergrenze festgesetzt.
 - Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - Für Wohngebäude sind jeweils bis zu 2 Wohneinheiten zulässig sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
 - Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Balkone und Außentreppe dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist sind die Gebäude als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten. Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- Baugestaltung**
 - Gebäudeform: rechteckiger Baukörper, die Traufseite muss mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.
 - Dächer:
Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 18-27 Grad.
Dachform: für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen gleichseitiges Satteldach mit mittigem First parallel zur Längsrichtung des Baukörpers.
Für an das Hauptgebäude angebaute Garagen sowie 1-geschossige Gebäudeanbauten sind auch Pultdächer mit einer geringeren Dachneigung zulässig. Die Ausbildung von Grabendächern ist unzulässig.
Dachdeckung: rote oder rotbraune sowie anthrazitfarbene kleinformige Materialien
Dachüberstände:
Giebelseite min. 1,00 m, Traufe min. 0,80 m.
Garagen und Nebengebäude: Giebelseite min. 0,70 m, Traufe min. 0,50 m.
Dachgauben (Standgauben) und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - Pro 12 m traufseitiger Gebäudelänge ist 1 Quergiebel, der die Höhe der Hauptfirstlinie und insgesamt 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet zulässig.
 - Doppelhäuser und Reihenhäuser sind profiligleich auszuführen und einheitlich zu gestalten.
 - Fassaden sind in Holz oder hellem Putz auszuführen.
 - Als Einfriedungen sind Hecken, offene Holz- und/oder Metallzäune zulässig, in zumindest je Grundstückseite einheitlicher Ausführung. Die Einfriedung ist ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 0,1 m zur Geländeoberfläche auszuführen.
Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist die Einfriedung min. 0,5 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen. Hier darf die Höhe max. 1,20 m ab Oberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes betragen. Entlang der Nachbargrundstücksgrenze darf die Höhe der Zäune max. 1,30 m und die Höhe der Hecken, ab einer Tiefe von 2,0 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze, max. 2,00 m gemessen ab Oberkante Gelände betragen.
- Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude**
 - Je Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze zu errichten.
 - Die Grundfläche für Garagen wird mit insgesamt höchstens 60 qm für Gebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten festgesetzt. Für jede weitere Wohneinheit sind zusätzlich bis zu 25 qm Grundfläche für Garagen zulässig.
 - Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. Überdachte Stellplätze sind zulässig. Die seitl. Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt max. 3,50 M. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Garage und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.
 - Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mind. 5,00 M vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet.
 - Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern im Planteil keine Fläche für Garagen festgesetzt ist.
 - Je Grundstück ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 10 qm und einer seitlichen Wandhöhe von bis zu 2,50 m zulässig. Dieses muss einen Mindestgrenzabstand von 2,0 m einhalten.
- Gelände**
Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis zu 1,0 m zulässig. Das Gelände ist auf eine Höhe von höchstens 0,25 m unter der Höhe des FFB EG anzugleichen. Die Errichtung von Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Diese sind in Naturstein auszuführen oder dauerhaft zu begrünen.
- Grünordnung**
 - Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen.
 - Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig.
 - Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.
 - Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
 - Die im Planteil festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie die private Grünfläche für die Ortsrandeingerünung sind als extensives Grünland (Blumenwiese) zu gestalten. Die Mahd ist max. 2 mal im Jahr mit 1. Schnitt nicht vor dem 1. Juli durchzuführen, das Mähgut ist zu entfernen. Zusätzlich sind naturnahe Heckenstrukturen mit einem Flächenanteil von min. 30% anzulegen.
 - Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude herzustellen.
- Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen ist grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten. Eine Beseitigung über Sickerschächte ist dabei nicht zulässig. Es dürfen pro 100 m² befestigte Grundstücksfläche max. 1 Liter Niederschlagswasser pro Sekunde (1 l/s) in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

HINWEISE

- Versickerung / Niederschlagswasser**
 - Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGWI) sind einzuhalten.
 - Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
 - Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind soweit erforderlich mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.
- Denkmale**
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Hochwasser / Starkregenereignisse**
 - Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude, die auf Grund einer Hanglage ins Gelände einschneiden, sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
 - Durch Baumaßnahmen und Geländeänderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.
 - Schema zur seitlichen Wandhöhe gem. Ziffer 2.2



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2019 bis 07.11.2019 öffentlich ausgelegt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.09.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2019 bis 07.11.2019 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.11.2019 bis 07.11.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.09.2019 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.11.2019 bis 07.11.2019 erneut beteiligt.
 - Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 22.04.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2019 als Satzung beschlossen.
- Söchtenau, den 22.04.2021
Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister
- Söchtenau, den 22.04.2021
Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister
- Söchtenau, den 22.04.2021
Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

GEMEINDE SÖCHTENAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 30
"SCHWABERING OST"

-Original-

Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER: **plg** Planungsgruppe Strasser

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH
AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

19065 H:\Projekte STADT-CAD\Schwabering\Planung\Schwabering Ost-Auslegung.DWG Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Ruback, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 11.03.2021

NORD