

Festsetzungen

01. Maß der baulichen Nutzung

GR 230	Grundfläche gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 230 m². Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist eine zusätzliche Grundfläche von je 20 m² pro Gebäude zulässig. Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 25 m² pro Wohnung zulässig. Für Außentreppen ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 13 m² pro Gebäude zulässig. Durch Anlagen im Sinne des § 19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 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, Ständgauben, 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 5,90	Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 5,90 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.
520,75 NN	Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss für Neu- oder Ersatzbauten gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN), z.B. 520,75 NN. Bei Umbaumaßnahmen und Erweiterungen an zulässigerweise errichteten Bestandsbauten sind auch andere Höhenlagen zulässig, jedoch max. bis zur 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.).
3 Wo	Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude gem. Planeintrag als Höchstmaß, z.B. 3 Wohnungen

02. Bauweise/ Baugrenzen

o	offene Bebauung
Abstandsflächen	Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Können die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bei Neubauten, Umbauten und Aufstockungen nicht gänzlich am eigenen Grundstück untergebracht werden, müssen diese über rechtsverbindliche Abstandsflächenübernahme am betroffenen Nachbargrundstück nachgewiesen werden.
Baugrenze	Die Baugrenzen dürfen für Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone, Ständgiebel und Außentreppen überschritten werden. Bei Terrassen (mit und ohne Überdachung) ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 4,0 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen. Bei Balkonen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,5 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen. Bei Ständgauben ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,5 m begrenzt. Bei Außentreppen 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.
03. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen	
GA	Umgrenzung von Garagen, Stallungen und Nebenanlagen mit Zweckbestimmung
S	Zweckbestimmung: Garage
N	Zweckbestimmung: Stallung
Garagen und Nebenanlagen	Zweckbestimmung: Nebenanlage
Garagen und Nebenanlagen	Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports)) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.
Stellplätze	Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.
Stellplatzbedarf	2 Stellplätze pro Wohnung. Für sonstige im Dorfgebiet 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.
Gartenhäuschen/ Gewächshäuschen	Gartenhäuschen/ Gewächshäuschen sind bis zu einer Grundfläche von insg. 15 m² pro Erdgeschosswohnung auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die Wandhöhe ist auf 2,5 m begrenzt.

04. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie
Strassenverkehrsfläche
05. Sonstige Festsetzungen
Grenze des Geltungsbereiches

Grünordnung

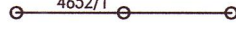
Hausgärten	In Hausgärten sind heimische Laubbäume oder/ und Obstbäume zu pflanzen. Pflanzregel: 1 Baum pro angefangene 200 m² Grundstücksläche Festgesetzte Bäume und Bestandsbäume werden auf die Pflanzregel von Hausgärten angerechnet.
Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege	Rolltaubige und immergrüne Arten und Sorten (z.B. Thuja oder Koniferen) sind nicht gestattet.
Pflanzzeit	Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen.
Hinweis Nachweis Grünordnung	Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. 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 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°-27° Vordächer Hauptgebäude: traufseitig 80-120 cm, giebelseitig 80-150 cm Vordächer Garagengebäude: traufseitig 60-80 cm, giebelseitig 40-100 cm Bei angebauten Wintergärten und angebauten Terrassenüberdachungen sind auch Pultdächer zulässig. Bei Garagen, angebauten erdgeschossigen Anbauten und Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen und Pultdächer zulässig.
↔	Firstrichtung
Dachterrassen/ Negativgauben	Dachterrassen, Negativgauben und Dachgauben sind unzulässig. Hinweise: Negativgauben sind in die Dachfläche eingeschnittene Terrassen, die nicht überdacht sind. Dachgauben sind Dachaufbauten mit in Richtung des Dachfirstes zurückgesetzter Stimmseite und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.
Zwerchhäuser	Zwerchhäuser sind nur mit Satteldach und bei Dachneigungen über 20° (Hauptdach) zulässig. Die Breite des Zwerchhauses darf 33 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Für mehrere Zwerchhäuser/ Fassaden gilt das Summenmaß von max. 40 % 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 („Zwerchiegel“) und senkrecht dazu zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.
Ständgauben	Ständgauben sind nur 1° pro Gebäude ab einer Dachneigung von 20° (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: Ständgauben sind überdachte Balkonvorbauten bis über die Traufe mit vor die Fassade gesetzten Stützen und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche (Querdach).
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 Geländeverlaufs (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 Notwendigkeit ist dann nachzuweisen, die Geländeprofilierung in einem qualifizierten Freilächengestaltungsplan anhand von Profilschnitten darzustellen. Stützmauern müssen in Naturstein oder steinmetzmäßig nachbehandeltem Beton ausgeführt werden.
Einfriedungen	Einfriedungen sind nur als Holz- Staketten- oder Hanichelzäunen 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, Gabionen- mauern, Mauern aus Drahtschloßkerksteinen, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-kunststoff- Verbundstoffen (WPC).

Anlagen zur Energiegewinnung

Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer
	bestehendes Gebäude mit Hausnummer
	zulässige Gebäude, beispielhaft
	bestehende Gehölze
	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 26 „Hafendorf“ in der Urfassung von 2014
	Höhenrichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern
	Im Änderungsbereich werden einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes Bebauungsplanes Nr. 26 „Hafendorf“ in der Urfassung vom 2014 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes von 2017 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt. Alle anderen Festsetzungen/ Grünordnungsmaßnahmen/ Örtlichen Bauvorschriften/ Hinweise des Urbebauungsplanes gelten weiterhin. Der Urbebauungsplan wird Teil der Satzung.
	Bestandschutz Gebäude
	Bestehende Gebäude und deren Nutzung/ bestehende Einfriedungen genießen Bestandsschutz, sofern sie zulässiger Weise errichtet wurden.
	Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen
	Die Eigentümer und Nutzer des Grundstückes haben die ortsübliche Bewirtschaftung (ggf. auch an Sonn- und Feiertagen, sowie in den Nachtstunden) der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Anlagen und die damit verbundenen Immissionen zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich Zulässige hinausgehen. Es wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung auch erlangen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu überfragen.
	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 (TRENIGW 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 Riegeln 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-Wasserecht wasserrechtlich zu beantragen.
	Oberflächenwasser
	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 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 (Aufüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
	Schmutzwasser
	Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.
	Entwässerungspläne
	Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsverfahren vorzulegen.
	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 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde LRA Rosenheim unverzüglich bekannt zu geben.
	Pfingrundlage
	Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 12.07.2021). 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. Gehölze wurden den Luftbildern entnommen und sind ggf. nicht lagegenau.
	Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern
	Nordpfeil

Präambel

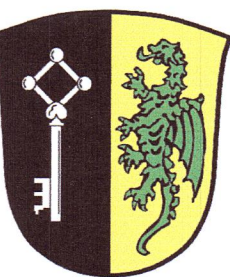
Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund

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)
-jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses-
diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss der Änderung gem. §2(1) BauGB	am 10.08.2021
Öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB	vom 09.09.2021 bis 11.10.2021
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB	vom 09.09.2021 bis 11.10.2021
Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB	am 16.11.2021
Söchtenau, den 30.11.2021 Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister	(Siegel)
ausgefertigt Söchtenau, den 30.11.2021 Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister	(Siegel)
ortsübliche Bekanntmachung Söchtenau, den 30.11.2021 Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister	(Siegel)

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Gleichzeitig werden einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Hafendorf“ in der Urfassung vom 2014 und i.d.F. der 2. Änderung von 2017 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser 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.



Gemeinde Söchtenau

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Hafendorf“

Bereich:
Fl. Nrn. 4441, 4452/1, 4652/1
Gemarkung Söchtenau

Planfertigung

des Entwurfs vom 28.07.2021
in der Fassung vom 16.11.2021

Maßstab 1:1000
0,45 m²
CF

Antragsteller:

Fl. Nr. 4441
Andreas Stecher
Hafendorf 2b
83139 Söchtenau

Fl. Nr. 4452/1
Johann und Uschi März
Hafendorf 10
83139 Söchtenau

Fl. Nr. 4652/1
Markus und Helmut Siegl
Hafendorf 8
83139 Söchtenau

Planung
Fuchs Architekten

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

