

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

MD

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 je Wohnung mit Erdgeschoßanteil zulässig.
Für Balkone/ Standgauben ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 10 m² je Wohnung mit Obergeschoßanteil zulässig.
Für Ersatzbauten können ausnahmsweise Balkone bis 25 m² je Wohnung mit Obergeschoßanteil und Terrassen bis 80 m² je Wohnung mit Erdgeschoßanteil zugelassen werden, wenn diese zusätzlichen Grundflächen bereits am ursprünglichen Gebäude zulässigerweise errichtet wurden.
Für Außentreppen 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 (Eiker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen. Gebäudeteile in den Obergeschossen, die die Hauptanlage erweitern (Eiker, 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.

II

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.
Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In Wohngebäuden der Bauweise Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
In Wohngebäuden der Bauweise Doppelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Doppelhäuser (2 Doppelhaushälften) gelten als 1 Wohngebäude.

03. Bauweise/ Baugrenzen

o

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

Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenze für zusätzlich zulässige Grundflächen gemäß Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist zulässig. Bei Balkonen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 2,5 m, bei Terrassen auf eine Tiefe von 4,0 m und bei Terrassenüberdeckungen auf eine Tiefe von 3,0 m begrenzt.
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 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.

Stellplatzbedarf

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.

Umgrenzung Nebenanlagen

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

Straßenverkehrsfläche gem. Planeintrag

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie

06. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

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
Cornus betulus Heimbuche
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 Höhlenquartiere 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 Pultdächer zulässig.
Bei eingeschossigen Verbindungsbauten sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchhäuser, Negativgauben sind unzulässig.

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.
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 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 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 Freiflächenstellungsplan anhand von Profilschnitten darzustellen.
Stützmauern müssen in Naturstein oder steinmetzmäßig nachbehandeltem Beton ausgeführt werden.

Einfließungen

Einfließungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzläufe 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, Gabionenmauern, Mauern aus Drahtnetzkästen, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

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. Gestülpte 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

5278/2

bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer

geplante Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

abzubrechendes Gebäude

abzubrechendes Gebäude

zulässige Gebäude, beispielhaft

zulässige Gebäude, beispielhaft

zulässige Stellplätze, beispielhaft

zulässige Stellplätze, beispielhaft

bestehende Gehölze

bestehende Gehölze

bestehende Kleintankstelle

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

bestehendes Buswartehäuschen

bestehendes Buswartehäuschen

Schutzabstände zwischen Ställen (offene Außenwände / Lüftungsöffnungen), Fahrtsanlagen, Festmüllgestellen, Güllegruben zu Wohngebäuden (Fenster, Terrassen, Balkonen)

Schutzabstände zwischen Ställen (offene Außenwände / Lüftungsöffnungen), Fahrtsanlagen, Festmüllgestellen, Güllegruben zu Wohngebäuden (Fenster, Terrassen, Balkonen) in Metern

Bestandsschutz Gebäude

Bestehende Gebäude und deren Nutzung/ bestehende Einfließungen genießen Bestandsschutz, sofern sie zulässiger Weise errichtet wurden.

Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen

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

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 (TRNGW vom 17.12.2008) zu beachten.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden 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. Andernfalls ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim-Wasserrecht 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, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.), sowie eine Elementversickerung 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, Aufkantonungen 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 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde LRA Rosenheim unverzüglich bekannt zu geben.

Plangrundlage

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

Maßstabskilben 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 (PlanV 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 16.09.2021
öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB	vom 06.10.2021 bis 08.11.2021
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB	vom 06.10.2021 bis 08.11.2021
erneute, verkürzte öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB i.V. mit §4a(3) BauGB	vom 24.02.2022 bis 10.03.2022
erneute, verkürzte Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB i.V. mit §4a(3) BauGB	vom 24.02.2022 bis 10.03.2022

Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB am 07.04.2022

Söchtenau, den 27. April 2022

Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

ausgefertigt

Söchtenau, den 27. April 2022

Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

ortsübliche Bekanntmachung

Söchtenau, den 28. April 2022

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 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.

Ausfertigung



Gemeinde Söchtenau

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

Bereich: Fl. Nr. 5278/2

Planfertigung

des Entwurfs vom 07.05.2021 in der Fassung vom 07.04.2022

Maßstab 1:1000
0,49 m²
F&F

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

