1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29 „WILPERTING“

GEMEINDE SÖCHTENAU - LANDKREIS ROSENHEIM

1:1.000

A) Planzeichen für die Festsetzungen

1.1. Dorfgebiet gemäß § 5 der BauNVO

1.2. zulässig ausschließlich landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung

1.3. Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO, nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. und 3 sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 der BauNVO

GR 230 — 2.1. zulässige Grundfläche in m^2 (z. B. 230 m^2)

WH 5,2 — 2.2. max. Wandhöhe in m (z. B. 5,2 m)

2 WE — 2.3. max. Anzahl der Wohneinheiten (z. B. 2)

OKEG 502,6 — 2.4. max. zulässige Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in m über Normalhöhennull (z. B. 502,6 m ü. NHN)

3.1. Baugrenze

3.2. Firstrichtung

4.1. Straßenbegrenzungslinie

4.2. öffentliche Verkehrsfläche

6.2. zu pflanzende Bäume

6.4. zu pflanzende Sträucher

6.5. zu erhaltende Bäume

6.6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.1. Abgrenzung Art und Maß der baulichen Nutzung

7.2. Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stallungen und Nebenanlagen

7.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung im beschleunigten Verfahren nach 13a

7.3.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung im beschleunigten Verfahren nach 13b

18 — 7.4. Maßzahl in m (z. B. 18,0 m)

B) Planzeichen für die Hinweise

2.1. bestehende Grundstückgrenze

2.2. aufzuhebende Grundstücksgrenze

2.3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2265 — 3.0. Flurnummer (z. B. 2265)

4.1. bestehendes Hauptgebäude

4.2. bestehendes Nebengebäude

5.0. abzubrechendes Gebäude

6.1. vorgeschlagenes Hauptgebäude

6.2. vorgeschlagene Garage bzw. Nebenanlage

10.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

10.2. Ortsrandeingrünung bzw. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Streuobstwiese)

© S-A-K Ingenieurgesellschaft mbH
Der Inhalt dieses Plans unterliegt dem Urheberrechtsgesetz UrhG 1965/2005 bzw. Rl 2001/29/EG. Der gesamte Inhalt ist geistiges Eigentum und nach § 2 Abs. 1 Pkt. 7 als wissenschaftliche Arbeit bzw. technische Zeichnung geschützt. Die Herstellung und Verbreitung von Reproduktionen (Kopien) und die Einspeisung in elektronische Verarbeitungssysteme ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers gestattet. Missbrauch kann strafrechtlich verfolgt werden.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, und 10 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.

C) Textliche Festsetzungen

1.0. Art und Maß der Nutzung

1.2. Seitliche Wandhöhe (WH)

Die maximal zulässige WH ist im Planteil für jedes Baufenster festgesetzt. Als WH gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die maximal zulässige Höhe der OK EG ist im Planteil für jedes Baufenster festgesetzt.

1.4. Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche ist im Planteil für jedes Baufenster festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO (z. B. Zufahrten, Garagen und Gewächs- und Gartenhäuser) auf bis zu 40% der Grundstücksfläche überschritten werden. Für Grundstücke mit weniger als 700 m^2 Grundstücksfläche ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO auf bis zu 60% der Grundstücksfläche zulässig.

2.0. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

2.2. Garagen und Carports

Die Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Flächen für Garagen, Stallungen und Nebenanlagen, mit einer WH von maximal 3,0 m, zulässig.

2.4. Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO

Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Flächen für Garagen, Stallungen und Nebenanlagen, mit einer WH von maximal 3,5 m, zulässig.

Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 12 m^2, einer WH bis zu 2,5 m und einem Grenzabstand von mindestens 2,0 m sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. Umgrenzungen von Flächen für Garagen, Stallungen und Nebenanlagen zulässig.

3.0. Gestalterische Festsetzungen

3.2. Dachgestaltung

Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit Dachneigung 20-30°. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Quergiebel mit einer Breite von maximal 1/3 der gesamten Gebäudelänge und mit einer Dachneigung von 24-30° sind zulässig, der Querfirst darf den Hauptfirst nicht überragen. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von 30° in einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden müssen an den Giebelseiten mindesten 60 cm und höchstens 180 cm und an den Traufseiten mindestens 50 cm und höchstens 160 cm betragen.

Als Dacheindeckung sind kleinteilige rote, braune oder graue Dachplatten zugelassen. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen werden begrüßt und sind auch als Dacheindeckung zulässig.

Für Gebäude mit ausschließlich landwirtschaftlicher, forstwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind auch Gründächer als Flach-, Pult- und Walmdächer mit Dachneigung 0-20° zulässig.

5.0. Sicherung gegen wild abfließendes Wasser

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses ist mindestens 25 cm über dem Gelände bzw. der Zufahrtsstraße zu legen, und die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (z. B. wasserdichte und gegebenenfalls auftriebssichere Keller sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen).

4.0. Sonstige Festsetzungen

4.3. Grünordnung

Auf Flur Nr. 2271 der Gemarkung Söchtenau sind 4 Bäume und 8 Sträucher aus untenstehenden Listen auf der im Plan festgelegten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu pflanzen (als Ortsrandeingrünung).

Auf Flur Nr. 2333/4 der Gemarkung Söchtenau sind 8 Sträucher aus untenstehenden Listen auf der im Plan festgelegten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu pflanzen (als Ortsrandeingrünung).

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Bauvorhabens zu erfolgen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall unaufgefordert zu ersetzten.

Zulässige Bäume (mind. Pflanzqualität: H. 3xv., DB, StU 14-16 cm, nur autochthones Pflanzenmaterial)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Obstbäume	

Zulässige Sträucher (nur autochthones Pflanzenmaterial)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundrose
Salix aurita	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.7. Abstandsflächen

Für Bestandsgebäude gelten die Baugrenzen abweichend von der Abstandsflächenregelung. Für neu zu errichtende Gebäude sind die Abstandsflächen nach Artikel 6 der BayBO einzuhalten. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

D) Textliche Hinweise

16. Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser

Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammabfluss und Erosionen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung. Für mehr Information, siehe die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums.

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 des Wasserhaushaltsgesetzes). Es dürfen keine Geländeveränderungen (z. B. Auffüllungen oder Aufkantungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

14. Landwirtschaftliche Emmissionen

Die Eigentümer und Nutzer des Grundstückes haben die ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, Hofstellen und Anlagen und die damit verbundenen Emmissionen zu dulden, gegebenenfalls auch an Sonn- und Feiertagen, sowie in den Nachtstunden. Es wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.

15. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage gemäß den gemeindlichen Satzungen angeschlossen werden. Reinigungswasser aus Gemüsewaschanlagen darf nicht in der zentrale Wasserentsorgungsanlage (Pflanzenkläranlage) eingeleitet werden.

17. Energieeinsparung und Einsatz von erneuerbaren Energien

Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hingewiesen, das festlegt, dass Gebäude so zu errichten sind, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung einen gewissen Höchstwert nicht überschreitet, Energieverluste durch baulichen Wärmeschutz vermieden werden und der Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Landratsamt Rosenheim eine kostenlose Energieberatung bietet, auch im Hinblick auf Förderungsmöglichkeiten.

19. Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nur wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z. B. Rigolenversickerung zu wählen. Ein gemeindlicher Regenwasserkanal ist nicht vorhanden.

Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten (z. B. NWFreiV, TRENGW, TRENOG, Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138). Versickerungsanlagen dürfen grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen und die Sohle darf nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstand aufweisen.

Werden die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln nicht eingehalten, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Punktförmige Einleitungen (Sickerschächte) benötigen ohne zwingende Gründe (z. B. Gefährdung eines Dritten) eine wasserrechtliche Erlaubnis.

20. Bodendenkmalpflegerische Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerisches Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim unverzüglich zu melden sind.

21. Altlasten

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Rosenheim unverzüglich zu verständigen.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen bzw. gelten auch im Erweiterungsbereich.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .... die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom .... den Bebauungsplan in der Fassung vom .... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Söchtenau, den ....

   ....
   Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer

7. Ausgefertigt

   Gemeinde Söchtenau, den ....

   ....
   Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Gemeinde Söchtenau, den ....

   ....
   Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer

Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wilperting“

im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB und
nach § 13b BauGB

– ENTWURF –

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 20.01.2022
geändert: 14.06.2022
geändert: 06.10.2022

Planung:

S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH

....
Datum, Unterschrift

Sonntagshornstraße 19
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 8 61 98 96 3-31
Fax +49 (0) 8 61 98 96 3-47
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de

G:\1-2022-Projekte\2021\1-2021\1-21-055\G-01\221019_Bebauungsplan_1-21-055.dwg