

GEMEINDE RIEDERING



Begründung zur 10. Bebauungsplanänderung  
„Söllhuben Süd“  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b Bau GB

Teil I                      Begründung

Gemeinde Riedering

Stand 04.07.2022

# Teil I

## BEGRÜNDUNG

zur 10. Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan „Söllhuben Süd“

### INHALTSVERZEICHNIS

#### 1. Anlass der Planung

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

#### 3. Planungskonzept

3.1 Planungsziel

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.4 Flächen für die die Wasserwirtschaft

3.5 Grün- und Freiflächen

3.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage

3.7 Flächen für für den ruhenden Verkehr  
Garagen, Stellplätze und Carports

3.8 Abstandsflächen

3.9 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

#### 4. Hinweise durch Text

4.1 Denkmalpflege

4.2 Immissionen

4.3 Naturschutz

#### 5. Zusammenfassung

#### 6. Verwendete Unterlagen

## 1. ANLASS DER PLANUNG

Im Gemeindegebiet besteht eine große Nachfrage nach Wohnflächen. Die Gemeinde ist daher bestrebt, durch geeignete Ausweisungen diesen Bedarf abzudecken. Insbesondere soll dabei Wohnraum für einheimische Familien geschaffen werden.

Der Gesetzgeber ermöglicht durch den § 13 b BauGB die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren durchzuführen: Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden.

Diese Voraussetzungen werden in dieser Bebauungsplanänderung erfüllt.

## 2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst die Flurnummer 125 ,Gemarkung Söllhuben mit einer Größe von ca. 3.859 m<sup>2</sup>.

Im Süden und Westen schließt das geplante Baugebiet an die Siedlung an. Im Osten und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Erschlossen wird das Grundstück über die Frasdorfer Straße und eine Zufahrtsstraße auf der ein Geh- und Fahrwegrecht besteht.

### 2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

#### Landesplanung - und Regionalplan

Die Ortschaft Söllhuben bei Riedering liegt in der Region 18 Südostbayern als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume und ist nicht als zentraler Ort oder Kleinzentrum eingestuft.

Die Gemeinde liegt aber in der Nähe der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Diese Achse soll zu einer geordneten und kostengünstigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Region beitragen.

An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden.

Die Bandinfrastruktur, insbesondere die Verkehrsinfrastruktur, soll dort bevorzugt gebündelt werden.

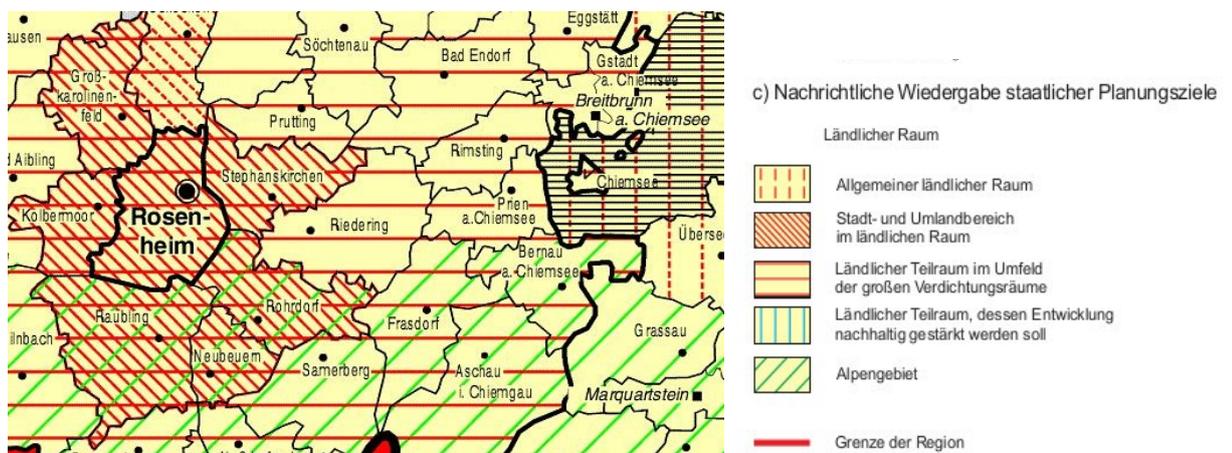


Abb. Ausschnitt Raumstruktur Regionalplan Landkreis Rosenheim  
(Abbildung ohne Maßstab) Quelle: Landesentwicklung-Bayern

#### Flächennutzungsplan:

Das vom Bebauungsplan betroffene Areal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Riedering als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und muss im Flächennutzungsplan als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ angepasst werden. Diese Anpassung kann nach Aufstellung des Bebauungsplanes bzgl. des § 13b BauGB erfolgen.

#### Der rechtsgültige Flächennutzungsplan zeigt folgende Widmungen:

Im Westen und Süden grenzt der Bereich an ein 'Allgemeines Wohngebiet'.  
Im Osten und Norden an Flächen für die Landwirtschaft.

### **3. PLANUNGSKONZEPT**

#### **3.1 Planungsziel**

Das neu zu planende Einfamilienhaus mit Garage der Baukörper und die Ansicht sollen sich gut in der Umgebung einfügen. Zudem soll im nordöstlichen Bereich eine Ortsabrundung geschaffen werden. Die notwendigen Stellplätze können in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als (WA) festgesetzt.

In einem Allgemeinen Wohngebiet steht die Nutzungsart „Wohnen“ im Vordergrund. Dabei sind auch der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

#### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch die zulässige Grundfläche GR, die zulässige die Anzahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe WH definiert.

##### **3.3.1 Grundfläche GR**

Das Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet wird durch die maximal zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 BauNVO definiert. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist. Die maximal zulässige Grundfläche GR stellt dabei gemäß § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Abweichend darf die zulässige festgesetzte Grundfläche um 15 % durch Terrassen überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert der festgesetzten Grundflächenzahl überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

### **Berechnung der GRZ:**

Grundstücksfläche: 3.859 m<sup>2</sup>

Neubau: 180 m<sup>2</sup>

Garage: 60 m<sup>2</sup>

Zufahrt ca: 476 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl GRZ = verdichtete Gesamtfläche : Grundstücksfläche

Grundflächenzahl GRZ = 716 m<sup>2</sup> : 3.859 m<sup>2</sup> = 0,19

### **3.3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**

Es werden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

### **3.3.3 Maximal zulässige Wandhöhe WH**

Als maximal zulässige Wandhöhe WH 5,00 m gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird jeweils durch die angegebene Zahl im Plan bestimmt.

### **3.3.4 Höhenlage der Gebäude**

Über die Festsetzung einer absoluten Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens OKFFB über Normalhöhennull m.ü. NHN wird auf 442,75 festgesetzt.

Diese im Plan angegebene Höhenkote m.ü.NN darf bei Ausführung +/- 30 cm variieren.

### **3.4 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen.

### **3.5 Grün- und Freiflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Andererseits soll durch diese grünordnerischen Maßnahmen das städtebauliche Konzept für die geplante Bebauung im Rahmen der Bebauungsplanänderung ergänzt werden.

### **3.6 Bauweise, Hausform, Überbaubare Grundstücksfläche- und Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

Die Festsetzung der Firstrichtung dient, in Verbindung mit Dachform und Dachneigung, der Ordnung und Ausgewogenheit der Dachlandschaft.

Für die Wohngebäude ist eine Dachneigung zwischen 18° und 24° zulässig.

### **3.7 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr:**

#### **Garagen, Stellplätze und Carports**

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 08.07.2009.

Um die gewünschte städtebauliche Ordnung sicherzustellen, dürfen Garagen und Carports nur auf den besonders festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### **3.8 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung Gemeinde Riedering) vom 29.01.2021 sind einzuhalten.

### **3.9 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Es gelten weiterhin die nicht geänderten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 'Söllhuben Süd'

## **4. HINWEISE DURCH TEXT**

### **4.1 Denkmalpflege**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

### **4.2 Immissionen**

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere des Pferdebetriebes und die dadurch entstehenden Immissionen zu dulden.

### **4.3 Naturschutz**

Baumfällungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres durchgeführt werden.

## **5. ZUSAMMENFASSUNG**

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die Änderung des Bebauungsplans als verträglich und vertretbar zu sehen.

Die äußerst dringliche und bedarfsgerechte Nachverdichtung in Söllhuben wurde unter Ausweisung grünordnerischer Maßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität gerechtfertigt.

Die Erschließung wird durch die bestehende Infrastruktur gesichert.

## **6. VERWENDETE UNTERLAGEN**

Gemeinde Riedering

Abstandsflächensatzung Riedering

Regionalplan Südostbayern

Regionaler Planungsverband

Baugesetzbuch (BauGB)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bayerische Staatsregierung, <http://geoportal.bayern.de>