

GEMEINDE RIEDERING



Begründung zur 9. Bebauungsplanänderung
„Söllhuben Süd“
mit integrierter Grünordnung
§ 13 Vereinfachtes Verfahren

Teil I Begründung

Gemeinde Riedering

Stand 29.11.2022

ARCHITEKTURBÜRO:

GUGGENBICHLER + WAGENSTALLER

ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTEBAU.STATIK.

Wittelsbacher Str.4 · 83022 Rosenheim · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18

Internetadresse www.guggenbichler-wagenstaller.de · e-mail info@guggenbichler-wagenstaller.de

Teil I

BEGRÜNDUNG

zur 9. 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 Private Verkehrsfläche

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.

Das Grundstück mit der Flurnummer 124/8, Gemarkung Söllhuben liegt bereits im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Söllhuben Süd“. Durch die Planung der weiteren Bebauung soll eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 erfolgen. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen.

2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurnummer 124/8, Gemarkung Söllhuben und hat eine Größe von ca. 2.428 m².

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

2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesplanung - und Regionalplan

Die Ortschaft Söllhuben bei Riedering liegt in der Region 18 Südostoberbayern 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.

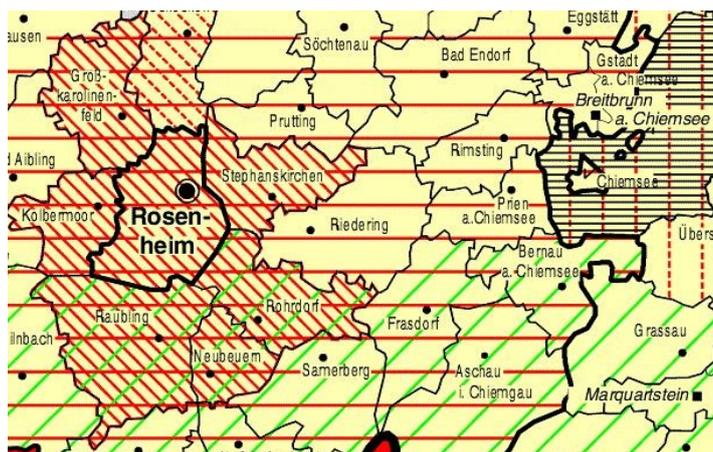
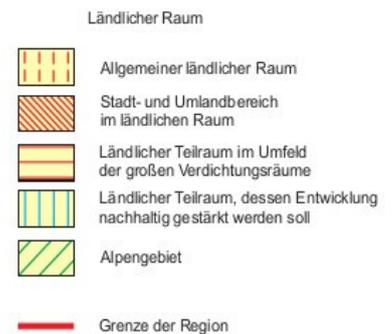


Abb. Ausschnitt Raumstruktur Regionalplan Landkreis Rosenheim (Abbildung ohne Maßstab) Quelle: Landesentwicklung-Bayern

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele



Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das vom Bebauungsplan betroffene Areal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Riedering als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

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 Grundstück mit Flurnummer 124/8, Gemarkung Söllhuben soll in zwei Grundstücke aufgeteilt werden.

Das neu zu planende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und überdachtem Stellplatz soll sich gut in die Umgebung einfügen. Baukörper und Ansicht sollen dem bestehenden Gebäude entsprechen und dessen Höhe nicht überschreiten. Außerdem 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 ist als (WA) festgesetzt.

In einem Allgemeinen Wohngebiet steht die Nutzungsart „Wohnen“ im Vordergrund.

Dabei sind auch die 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 zulässigen 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 hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wurde. 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: 2.428 m²

Gebäude Bestand: 132 m²

Garage Bestand: 54 m²

Gebäude Neu: 105 m²

Carport Neu: 54 m²

Terrasse ca: 35 m²

Grundflächenzahl GRZ = verdichtete Gesamtfläche : Grundstücksfläche

Grundflächenzahl GRZ = 380 m² : 1.190 m² = 0,32

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 z.B. 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.

3.4 Private Verkehrsfläche

Die Zufahrtsstraße ist ein Privatweg auf der ein Geh- und Fahrwegrecht besteht.

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.

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 problemlos gesichert.

6. VERWENDETE UNTERLAGEN

Gemeinde Riedering

Abstandsflächensatzung Riedering

Regionalplan Südostoberbayern

Regionaler Planungsverband

Baugesetzbuch (BauGB)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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