

# GEMEINDE RIEDERING

Landkreis Rosenheim



## Bebauungsplan Nr. 3 "Riedering Süd" 5. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

23.06.2020

Die GEMEINDE RIEDERING

erlässt aufgrund der  
§§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB),  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
Planzeichenverordnung (PlanzV),  
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern  
§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit  
Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom            bestehend aus  
Planzeichnung und Textteil als    S A T Z U N G .

....., den .....

.....  
Erster Bürgermeister Christoph Vodermaier

### Plangeber:

---

Gemeinde Riedering  
vertr. durch  
1. Bürgermeister Christoph Vodermaier  
Söllhubener Straße 8  
83083 Riedering

### Bearbeitung:

---

Ferdinand Feirer-Kornprobst  
Architekt und Stadtplaner  
Filzenweg 19  
83071 Stephanskirchen

1.000 Festsetzungen

1.100 Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5.Änderung



Baugrenze

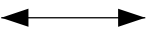


Straßenbegrenzungslinie

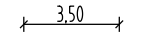


Ga

Fläche für Garagen und Carports



Firstrichtung der Hauptgebäude

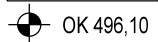


Maßangabe in Meter, z.B. 3,50 (m)



WA

Allgemeines Wohngebiet



OK 496,10

OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, hier OK 496,10 (m ü.NHN)

GR150

zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier GR 150 (m<sup>2</sup>)

GF 300

zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, hier GF 300 (m<sup>2</sup>)

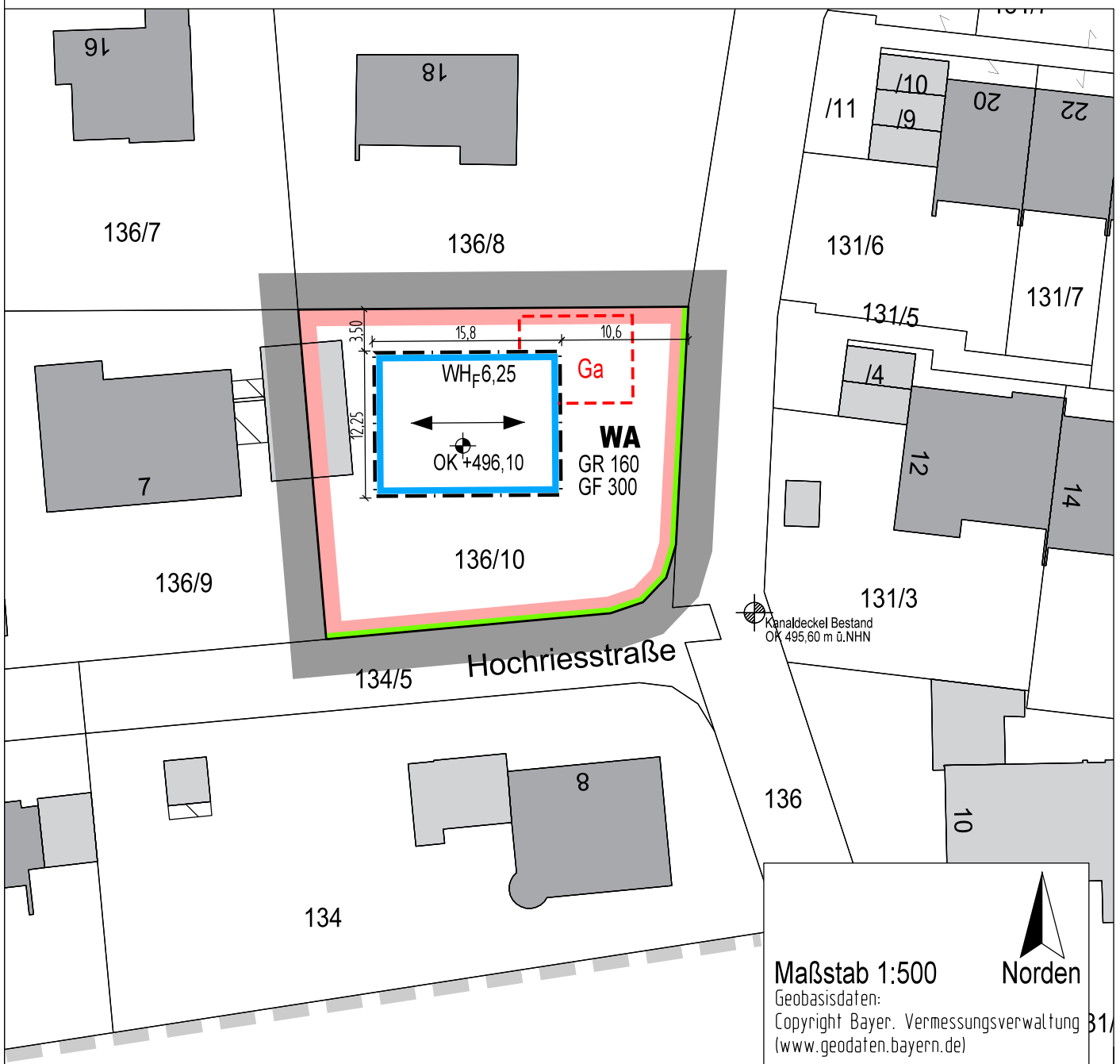
WH<sub>F</sub>6,25

zulässige Wandhöhe als Höchstmaß, bezogen auf OK FFB EG, hier WH 6,25 (m)

1.200 Art der baulichen Nutzung

1.220 Allgemeines Wohngebiet

1.221 Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.



Maßstab 1:500  
 Geobasisdaten:  
 Copyright Bayer. Vermessungsverwaltung  
 (www.geodaten.bayern.de)



- 1.300 Maß der baulichen Nutzung  
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grund- und Geschossfläche festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Terrassen und Balkonen um 25 % überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,65 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.
- 1.310 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.  
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.
- 1.323 Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der Flächen für Garagen bzw. Carports sowie der überbaubaren Flächen zulässig.  
Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.
- 1.324 Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 1.400 Auf dem Baugrundstück ist außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen ein Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlage i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Übrigen gelten die Regelungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Riedering Süd" i.d.F.v. 14.06.1977, rechtsverbindlich seit 31.10.1977.

## 2.000 Hinweise

 bestehende Grundstücksgrenzen


**136/10** Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude

 Kanaldeckel-  
Bestand  
OK 482,80 m ü. NN

Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 483,24 (ü. NN)  
(außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Riedering Süd", rechtsverbindlich seit 31.10.1977

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§ 37 WHG).

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HQ 100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HQ100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Es wird empfohlen, die erforderlichen Kabelverteiler bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund anzuordnen, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Gebäude ausreichend hoch, mindestens 25 cm, über der Geländeoberkante angeordnet werden. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).

Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENG über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen 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 (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. Alternativ ist die Versickerung beim LRA Rosenheim - Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans können sich Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger befinden. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, wird verwiesen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Riedering hat in seiner Sitzung am 23.06.2020 die 5.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Riedering Süd" beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am            ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 23.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom            bis            öffentlich ausgelegt.
3. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom            die Bebauungsplanänderung i.d.F. vom            gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Riedering, den

Gemeinde Riedering

.....  
Erster Bürgermeister Christoph Vodermaier

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am            gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Riedering Süd" in der Fassung vom            ist damit in Kraft getreten. Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Riedering zur Einsichtnahme bereit.

Riedering, den

Gemeinde Riedering

.....  
Erster Bürgermeister Christoph Vodermaier