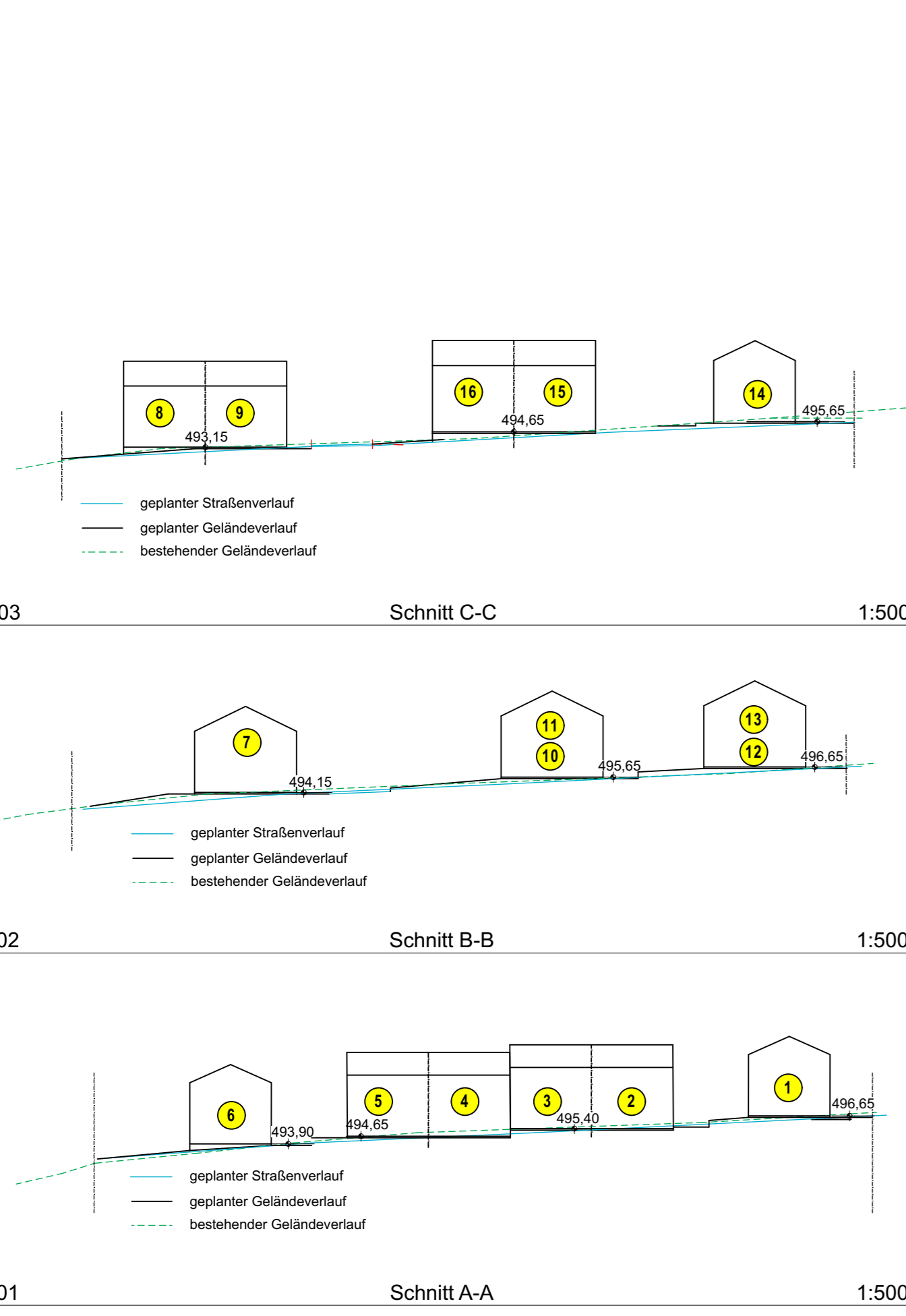


**ZEICHENERKLÄRUNG**  
**A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

- 1.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- 1.1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet entspr. § 4 BauNVO
- 2.2 jeweils E - nur Einzelhäuser, D - nur Doppelhäuser, H - nur Hausgruppen zulässig
- 2.3 offene Bauweise
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.1 maximal zulässige Grundfläche für das Wohngebäude, z.B. 130 m²
- 3.2 Baugrenze entspr. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.3 zulässige Wandhöhe, gemessen von OK Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
- 3.4 Zahl der Vollgeschosse, z.B. II
- 3.5 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude, z.B. 2
4. VERKEHRSLÄCHEN
- 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche, Erschließungsstrasse
- 4.2 Öffentliche Verkehrsfläche, Spielstrasse
- 4.3 Strassenbegrenzungslinie
5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 5.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 5.2 Geplante Grundstücksgrenze
- 5.3 Baukörpervorschlag mit festgesetzter Firstrichtung
- 5.4 Geplanter Carport mit festgesetztem Zeltdach
- 5.5 Fixpunkt für die Festlegung von OKFFB EG (siehe Festsetzungen durch Text 3.5), z.B.: 494,65 üNN
- 5.6 Flächen für Garagen, Carports, Nebengebäude



**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Zulässig sind alle Gebäude entsprechend Satz 2 u. 3, jedoch ohne Gartenbaubetriebe und Tankstellen
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1 Das Mass der baulichen Nutzung ist durch Grundflächen festgesetzt.
- 2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.3 Die Grundflächen entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO können nach § 19 Abs. 4 für Stellplätze und Zufahrten überschritten werden.
- 2.4 Vor Garagentoren ist eine Stellfläche von mindestens 5,10 m Tiefe bis zur Straßenbegrenzung vorzusehen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der für Bebauung vorgesehenen Flächen zulässig. Verkehrstechnische Belange (z.B. Freihalten von Sichtflächen) und Festsetzungen der Grünordnung sind zu berücksichtigen. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen. Als Stellplatzschlüssel gilt generell für das gesamte Baugebiet: 2 Stellplätze pro Wohneinheit. Stellplätze vor Garagen sind zulässig, soweit sie dem jeweiligen Nutzer der Garage zuzuordnen sind.
3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
- 3.1 Baukörper Die Baukörper der Wohngebäude sind in der Grundform als gestreckte Rechtecke auszuführen. Doppelhäuser sind profilig aneinander zu bauen, dies gilt auch jeweils für die beiden Gebäude der Parzellen 2-5 mit der gleichen Höhenlage.
- 3.2 Dachneigung, Dachform für Hauptgebäude zugelassen sind Satteldächer, mit mittigem First Neigung 20° - 26°. Garagen und Carports sind mit begrüntem Flachdach auszuführen. Ausnahme: Vorgeschriebene Zeltächer sind der Planzeichnung zu entnehmen, ansonsten gilt die Festlegung der Ausbildung eines begrüntem Flachdachs
- 3.3 Dacheindeckung Die Dacheindeckung ist aus roten, braunen oder grauen Beton-, Tondachsteinen oder Blech herzustellen. Thermische Solar- oder Photovoltaikpaneele sind in die Dachfläche zu integrieren oder symmetrisch auf der Dachfläche parallel zur Dachneigung zu montieren.
- 3.4 Fassaden Die Aussenwände sind als Putzfassaden oder mit Holzverschalung auszuführen. Andere Materialien sind mit der Gemeinde vorher abzusprechen. Anstriche sind in hellen oder gedeckten Farbtönen auszuführen, grellfarbige Anstriche sind nicht erlaubt.
- 3.5 Höhenlage Die Höhenlage der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung vorgegebenen Höhenfixpunkte, für den Fertigfußboden des Erdgeschosses z.B. 494,65 üNN festgelegt. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Rahmen der Höhenfestlegung für die einzelnen Grundstücke möglich. Diese sind durch die Grundeigner der jeweils höherliegenden Grundstücke durch geeignete Stützmauern an der Grundstücksgrenze zu sichern. Höhe der Stützmauern max. 1,10 m. Schichtmauerwerk aus Naturstein, bevorzugt als Trockenmauerwerk auszubilden. Sichtbeton als Alternative, nur begrünt, siehe Punkt 5.6. Bei Geländeänderungen ist Punkt 10 unter C Hinweise zwingend zu berücksichtigen.

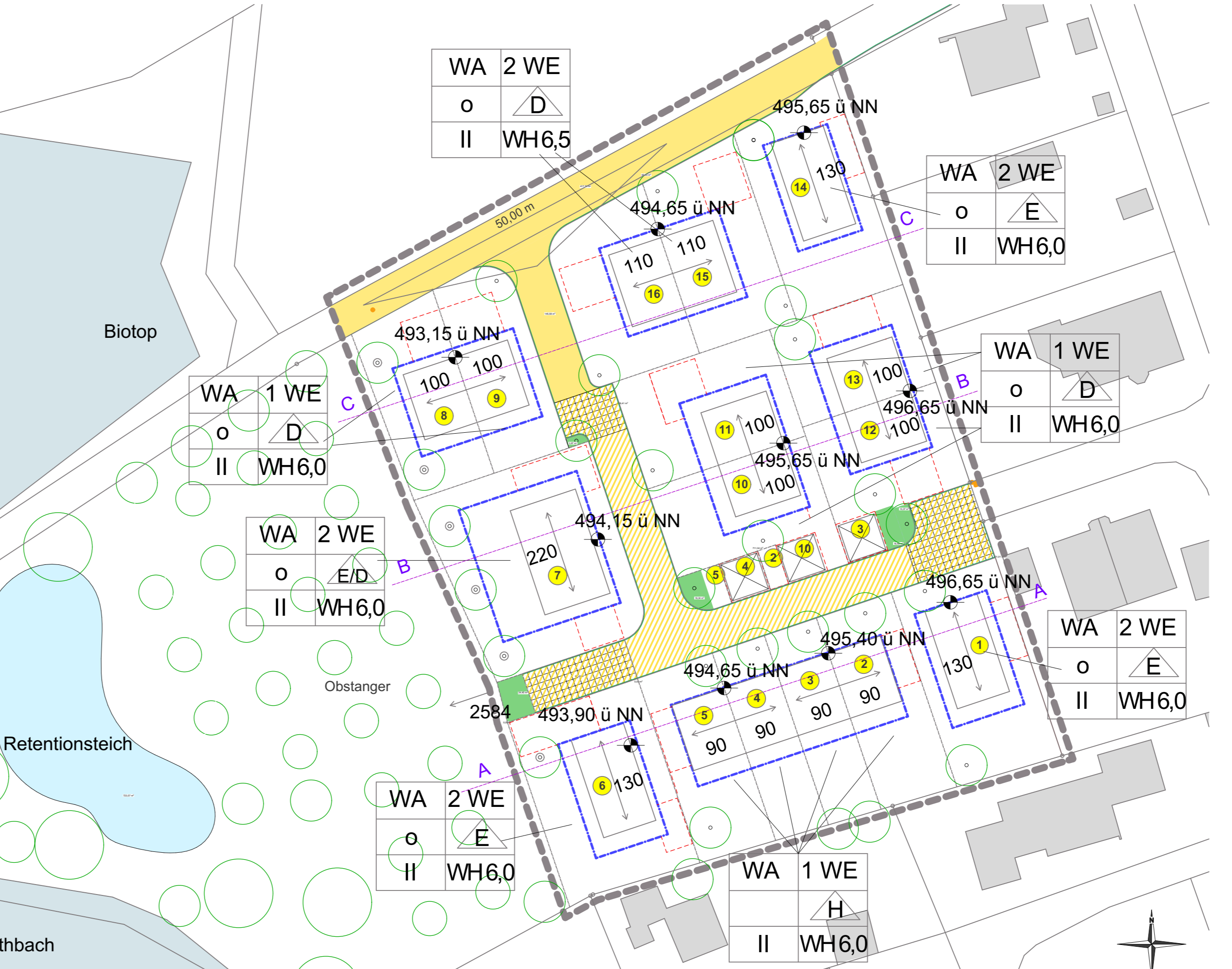
4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Der First ist über die längere Hausseite zu führen, hierfür gilt ein Verhältnis von mindestens 4:3.
- 4.2 Die Baugrenzen können jeweils an einer Außenwand in einer Länge von max. 4,0 m und einer Tiefe von max. 1,5 m für Wintergärten und Terrassenüberdachungen überschritten werden. Die jeweils pro Bauraum festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Wintergärten nicht überschritten werden. Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1, Abs. 8 Satz 1 u. 2 BayBO.

5. GRÜNORDNUNG
- 5.1 zu pflanzende Obstbäume
- 5.2 zu pflanzende Laubbäume
- 5.3 öffentliche Grünfläche, verkehrsbegleitende Grünfläche
- 5.3.1 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken / Bäume Die Pflanzung der durch Planzeichen auf den privaten Grundstücken festgesetzten Bäume dient der Gestaltung des Ortsbildes. Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 x v mB, StU 14-16 cm. Es sind Bäume II. Wuchsordnung zu verwenden, insbesondere standort-heimische Arten, wie Feld-Ahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus). Die Pflanzung hat innerhalb des 1. Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Lage kann auf dem Grundstück geringfügig gegenüber der Festsetzung im Plan geändert werden, wenn eine Pflanzung am vorgesehenen Standort z.B. aus verkehr- oder versorgungstechnischen Gründen nicht möglich ist. Umfang und Art der Bepflanzung sind beizubehalten.
- 5.4 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- 5.5 Koniferen jeglicher Art sind im Planungsgebiet unzulässig. Für Hecken und Strauchgruppen sind standort-heimische Gehölze zu verwenden.
- 5.6 Stützwände aus Sichtbeton sind vollflächig zu begrünen, vorzugsweise mit selbstklimmenden Rankgewächsen, wie Efeu und wilder Wein.

**C HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Bestandsgebäude
2. Parzellennummer z.B. 13
3. Flurnummer z.B. 2584
4. Sichtdreieck auf Mitterfeldstraße, ist von Bebauung freizuhalten
5. Vorschlag für Belagswechsel in der Verkehrsfläche z.B. Betonpflaster
6. Schnittlinie Geländeschnitte
7. Retentionsteich, geplant
8. Kartiertes Biotop
9. **ENTSORGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER:**  
Anfallendes Niederschlagswasser ist generell in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Reinigung und Rückhaltung geschieht durch den Retentionsteich auf dem Restgrundstück - Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht, sowie die benötigte Teichfläche sind durch entsprechende Dienstbarkeit rechtzeitig zu sichern.
10. **HOCHWASSERSCHUTZ:**  
es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Öffnungen an den Gebäuden unter Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchführungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Der Keller selbst ist wasserdicht auszubilden. Zugänge im Erdgeschoss müssen mindestens 15 cm über dem angrenzenden Gelände liegen.
11. **EINFRIEDUNGEN**  
Empfehlung zur Wahrung des Ortsbildes: Weitestgehender Verzicht auf Einfriedung der Grundstücke. Als Einfriedung gegenüber öffentlicher Flächen sind nur Holzzäune mit senkrechter Latung zulässig. Einfriedungen im Bereich von Garagen-, Stellplatz- und Grundstückszufahrten sind nicht zulässig. An rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung möglich. Durchgängige Zaunsockel sind unzulässig. Alle Zäune sind nur mit Punktfundamenten unter den Zaunspalten zu gründen, Zaunhöhe max. 1,10 m, Bodenabstand mindestens 10 cm um Durchwanderung von Kleinsäugetieren zu gewährleisten.
12. **BRANDSCHUTZ**  
Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen und umzusetzen. Auf die Bestimmungen des Abschnitts V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehruzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

13. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen
14. **FLÄCHENVERSIEGELUNG**  
Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt, Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung, Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen.
15. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.
16. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.
17. 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.
18. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Riedering alllastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
19. **ARTENSCHUTZ**  
Auf die Bestimmung des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen. Bei notwendigen Gehölzentrümmern dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. März, erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders verwiesen. Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung (Vorprüfung) berücksichtigt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung sowie unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren die künftigen Bauherren und ihre Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können.
20. Durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sowie die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Grundstücksflächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und fachlichen Praxisrichtlinien durchgeführt wird.
21. Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Bei Bauarbeiten sind Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen. Auf das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der FGSV wird hingewiesen.
22. Zu den, im Bebauungsplan genannten DIN-Normblättern, ISO-Normen und VDI-Richtlinien kann die Bauverwaltung der Gemeinde Riedering Auskunft geben und Einsichtnahme gewähren.
23. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeG wird hingewiesen.



**Gemeinde Riedering**  
**LANDKREIS ROSENHEIM**  
**BEBAUUNGSPLAN "MITTERFELDSTRASSE"**  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13B - NEU

Die Gemeinde Riedering erlässt auf Grund der § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textteil als

**SATZUNG.**

Maßstab: 1:500

**Fertigstellungsdaten**  
Entwurf: 16.05.2019  
geändert: 28.07.2020

**Entwurfsverfasser:**  
**PLANUNGSBÜRO**  
WALTER+BALTHEISER  
ARCHITEKTUR-INNENRAUM-ENERGIE  
RICHENSTRASSE 4C, 83083 RIEDERING  
TEL 08036-2170 FAX 08036-3983

PL-Nr. 1001