

GEMEINDE RIEDERING

Landkreis Rosenheim



Bebauungsplan "Neukirchen I" mit integrierter Grünordnung 5. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

02.02.2021

Die GEMEINDE RIEDERING

erlässt aufgrund der
§§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a 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 .

Plangeber:


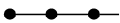
Gemeinde Riedering
vertr. durch 1. Bürgermeister Christoph Vodermaier
Söllhubener Straße 8
83083 Riedering

Bearbeitung:

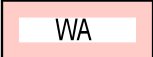
Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe



2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet - WA -

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



- 3.1 GR 235 zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier GR 235 (m²)
3.2 WH_F6,85 zulässige Wandhöhe WH_F als Höchstmaß, z.B. WH_F6,85 (m)

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 4.1  Baugrenze
4.3  abweichende Bauweise








5. VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
5.2  öffentliche Verkehrsfläche




6. GRÜNORDNUNG

- 6.1  Fläche für Bepflanzungen



7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 DN 21°-26° zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, z.B. DN 21°(Mindestmaß)-26°(Höchstmaß)
7.2  OK 534,52 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, hier OK 534,52 (m ü.NN)
7.3  Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze
7.4  Fläche für Stellplätze
7.5  Firstrichtung, zwingend
7.6  Maßangabe in Meter, z.B. 3,0 (m)

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  Grundstücksgrenze
2. **92/4** Flurnummer
3.  vorhandene Gebäude
4.  KB 534,22 Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel Bestand - KB -, bezogen auf NN, z.B. OK 534,22 (m ü.NN)
5.

1	2
3	
4	

 Füllschema der Nutzungsschablone:
1: Art der baulichen Nutzung
2: Bauweise
3: Maß der baulichen Nutzung, GR
4: Dachneigung
6.  Grenze des räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Neukirchen 1" 4.Änderung i.d.F.v. 12.03.2013, bekannt gem. am 05.07.2013.
7.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Neukirchen 1" i.d.F.v.01.04.1963, geändert 06.04.1964, bekannt gem. am 16.06.1967.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im WA 1 bis zu einer Grundfläche von 450 m² und im WA 2 bis zu einer Grundfläche von 400 m² zulässig.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 4.4 Es wird abweichende Bauweise festgesetzt.
An die seitliche Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 92 /3 gegenüber der Fl.Nr. 93 /4 ist Grenzanbau zulässig.
Wird nicht an die Grenze gebaut, sind die Abstandsflächen gemäß der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Riedering in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

6. ABSTANDSFLÄCHEN

- 6.1 Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Riedering in der jeweils gültigen Fassung angeordnet.

8. FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG

- 8.3 Grenzanbauten sind nur in profil- und höhengleicher Ausführung sowie gleicher Dachneigung zulässig.

11. ANZAHL DER WOHNUNGEN

- 11.1 Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 3 Wohnungen je Wohngebäude festgelegt.

Im Übrigen gelten die Regelungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne
"Neukirchen 1" i.d.F.v.01.04.1963, geändert 06.04.1964, bekannt gem. am 16.06.1967
und
"Neukirchen I", 4.Änderung i.d.F.v. 12.03.2013, bekannt gem. am 05.07.2013.

D. HINWEISE

10. Es wird empfohlen, die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss der Gebäude 25 cm über Gelände anzuordnen. Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.)
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen/Aufkantungen durchgeführt werden dürfen, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. 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 Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sicherrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim- Wasserrecht zu beantragen. Falls ein Versickern nicht möglich erscheint, ist ein Anschluss an einen Regenwasserkanal anzustreben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Riedering hat in der Sitzung vom 03.03.2020 die 5.Änderung des Bebauungsplans Neukirchen 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2020 bis 10.07.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.03.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2020 bis 10.07.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2021 bis 17.03.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2021 bis 17.03.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Riedering hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
Gemeinde Riedering, den.....

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Christoph Vodermaier

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen worden. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ist damit in Kraft getreten. Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Riedering zur Einsichtnahme bereit.

Gemeinde Riedering, den.....

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Christoph Vodermaier