

GEMEINDE RIEDERING

Landkreis Rosenheim



Bebauungsplan Nr. 14 "Söllhuben Nord" 18. Änderung in zwei Teilbereichen

Plandatum:

23.03.2021

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 .

....., 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

10.000 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art und Maß der baulichen Nutzung



Dorfgebiet - MD -
offene Bauweise



Baugrenze

WH_F 7,45

zulässige Wandhöhe WH_F, als Höchstmaß, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden EG, hier WH_F 7,45

GR_H 355

zulässige Grundfläche nur für Hauptanlagen - GR_H - als Höchstmaß, hier GR 355 (m²)

GR 475

zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO - GR - als Höchstmaß, z.B. GR 475 (m²)

GR_{19/4} 775

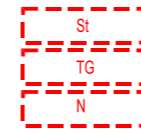
zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO - GR_{19/4} - als Höchstmaß, z.B. GR_{19/4} 775 (m²)

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Weitere Nutzungsarten



Flächen für Stellplätze

Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

Flächen für Nebenanlagen und TG-Rampeneinhausung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 18. Änderung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Wandhöhe

Bauweise



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen -L-



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



Grünordnung



zu pflanzender Baum

Acer platanoides - Ahorn H., 3xv. StU 18-20cm

oder

Tilia cordata - Linde, H., 3xv. StU 18-20 cm



bestehender einheimischer Laubbaum / einheimisches Gehölz

Nachrichtliche Übernahmen



Grundstücksgrenze

28

Flurnummer

20.000 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

20.100 Die Art der baulichen Nutzung

Es ist in allen Geschossen Wohnen zulässig.

Garagen und Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der Flächen für Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

20.200 Das Maß der baulichen Nutzung

1. Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 10.000 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche für Hauptanlagen GR_H darf um bis zu 20% durch Terrassen, überdachte Terrassen, Balkone, Vordächer und Wintergärten überschritten werden.

Die nach Festsetzung 10.000 zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO höchstens bis zu einer Grundfläche von insgesamt 775 m² überschritten werden.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m ü.NHN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen an der Traufseite.

20.300 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, überdachte Terrassen, Balkone und Wintergärten ist bis zu einer Tiefe von höchstens 3,50 m zulässig.

20.400 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt im MD 1 als Höchstmaß 6 Wohnungen und im MD 2 als Höchstmaß 3 Wohnungen.

20.700 Gestaltung der baulichen Anlagen

20.701 Dachlandschaft

Es ist eine Dachneigung von höchstens 24° zulässig.

Es sind nur symmetrische Satteldächer mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegel zulässig.

Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten, wie z.B. Vordächer oder Terrassenüberdachungen.

Dachflächenfenster sind zulässig.

20.702 Die Fassade

Für die Fassaden sind Putz und Holzverkleidungen zulässig.

20.705 Die Baugestaltung

Gebäude sind bis 25 cm über Gelände so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Tiefgaragen und Keller sowie sämtliche Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchführungen etc., sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.

Bei barrierefreier Ausführung sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, wie z.B. Errichtung von Rampen.

Lichtgräben zur Belichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten sind nicht zulässig.

Im Übrigen gelten die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 14 "Söllhuben Nord" i.d.F.v. 12.05.1993, bek. gem. am 23.11.1993.

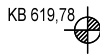
60.000 HINWEISE



Haupt- und Nebengebäude, vorhanden, mit Hausnummer



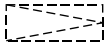
Gebäude, zu entfernen



KB 619,78 Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel Bestand - KB -, bezogen auf NHN, z.B. OK 619,78 (m ü.NHN)



Regenwasserkanal, vorhanden



Rampe Tiefgarage



Böschung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenfällen mit Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu rechnen ist. Bei Eingriffen in das Grundwasser sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Wohngebäude mindestens 25 cm über der Geländeoberkante angeordnet werden. Auf die Hochwasserschutzfibel des LfU wird hingewiesen: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_103_hochwasser.pdf

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



Baudenkmal, Aktennummer D-1-87-167-29, Einhaus, Ehem. Bauernhaus, Einfirsthof

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Riedering hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Söllhuben Nord" beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Riedering hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Söllhuben Nord" beschlossen.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 23.03.201 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. 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

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Söllhuben Nord" 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