

# GEMEINDE RIEDERING

Landkreis Rosenheim



## Bebauungsplan "Söllhuben Süd II" 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

13.04.2021

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

A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. ABGRENZUNG / GELTUNGSBEREICH

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

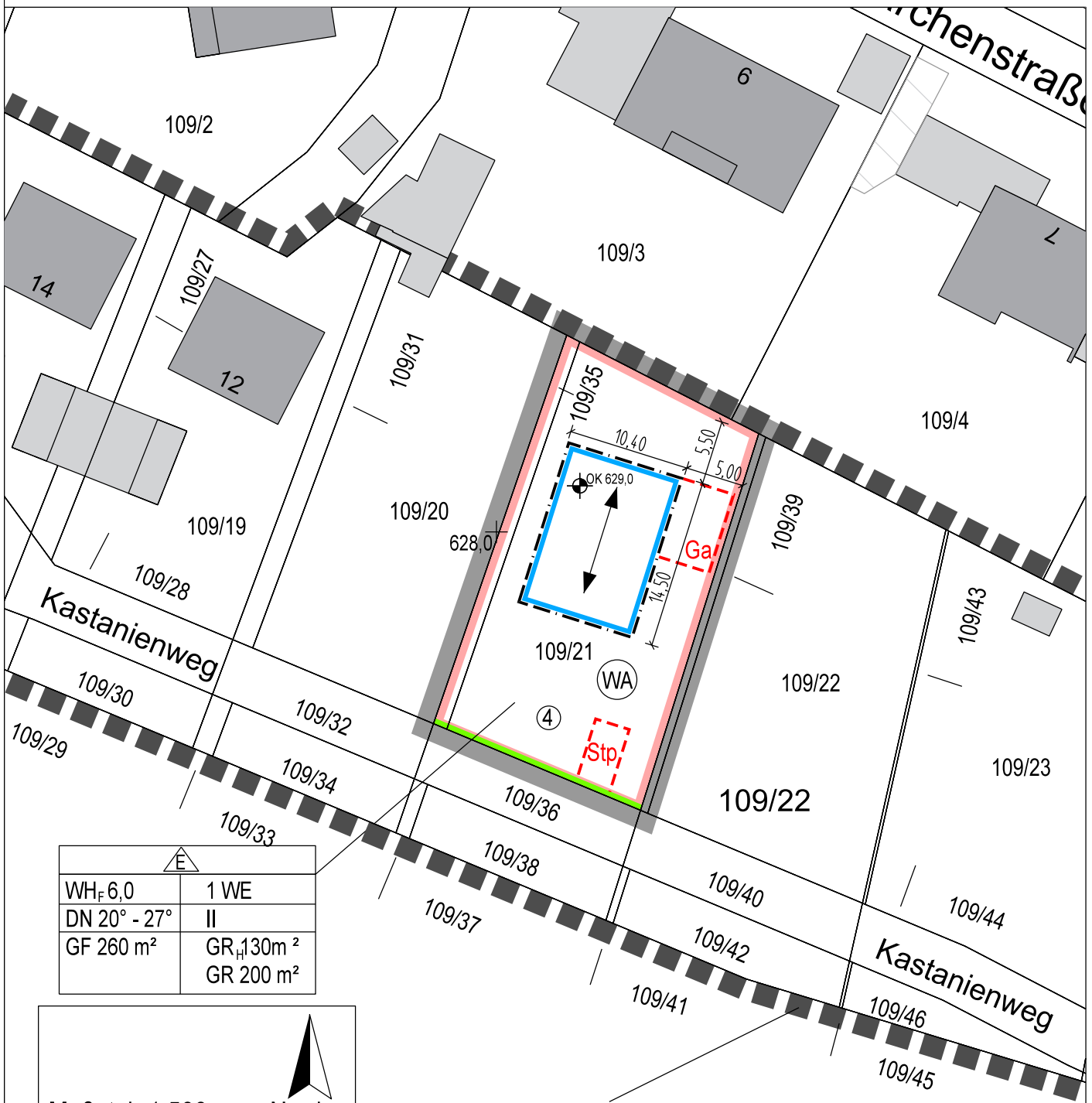
2.1  Allgemeines Wohngebiet - WA -

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Nutzungsschablone

△ E	
WH <sub>F</sub> 6,0	1 WE
DN 20° - 27°	II
GF 260 m <sup>2</sup>	GR <sub>H</sub> 130m <sup>2</sup> GR 200 m <sup>2</sup>

zulässige Bauweise	
max. zulässige Wandhöhe	max. 1 Wohnung zulässig
max. zulässige Dachneigung	2 Vollgeschosse als Höchstmaß
max. zulässige Geschossfläche	zulässige Grundfläche für Hauptanlagen zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs.2 BauNVO



△ E	
WH <sub>F</sub> 6,0	1 WE
DN 20° - 27°	II
GF 260 m <sup>2</sup>	GR <sub>H</sub> 130m <sup>2</sup> GR 200 m <sup>2</sup>

Maßstab 1:500  Norden

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

räumlicher Geltungsbereich des rechtsverbindlichen  
Bebauungsplans "Söllhuben Süd II",  
i.d.F.v. 10.07.2018, bek. gem. am 27.07.2018

### 3.2 zulässige Grundfläche

GR<sub>H</sub>130 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche für bauliche Hauptanlagen als Höchstmaß, hier GR 130 m<sup>2</sup>  
GR 200 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (Summenmaß) als Höchstmaß, hier GR 200 m<sup>2</sup>

3.2.1 Die zulässige Grundfläche für bauliche Hauptanlagen - GR - darf um bis zu 15 % durch Terrassen, überdachte Terrassen, Balkone und Vordächer überschritten werden.


3.2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % zulässig.

3.3 GF 260 m<sup>2</sup> zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, hier GF 260 m<sup>2</sup>

3.4 II zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier II

3.5 WH<sub>F</sub>6,0 zulässige Wandhöhe als Höchstmaß, hier WH<sub>F</sub>6,0 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand (Außenkante) mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite.


3.6  Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m ü.NHN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen, hier OK 629,0 (m ü.NHN)

### 4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

4.1  Baugrenze

4.2 entfällt

4.2.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, überdachte Terrassen und Wintergärten ist bis zu einer Tiefe von höchstens 3,0 m sowie für Balkone und Laubengänge mit Treppen bis zu einer Tiefe von höchstens 1,50 m zulässig.


4.3.2  nur Einzelhäuser zulässig


4.3.3  Firstrichtung, zwingend

### 5. ABSTANDSFLÄCHEN

5.1 Es wird die Geltung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Riedering in der jeweils gültigen Fassung angeordnet.

### 6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND DEN RUHENDEN VERKEHR, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS


6.2.5  Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit Ga oder Stp gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.3.1  Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.

### 7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

1 WE Je Wohngebäude ist insgesamt 1 Wohnung zulässig.

### 8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

8.1.2  Straßenbegrenzungslinie

### B SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT ART. 81 BayBO

#### 3. Dachgestaltung

3.1 20°-27° Für die Wohngebäude ist eine Dachneigung zwischen 20° und 27° zulässig.

Im Übrigen gelten die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Söllhuben II" i.d.F.v. 10.07.2018, rechtsverbindlich seit 27.07.2018.

## C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.1 109/21 Flurnummer  
1.2 ——— Grundstücksgrenze  
1.3 ④ Parzellenummerierung  
1.6 + 628,0 Geländehöhe Bestand  
1.8 ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Söllhuben Süd II", i.d.RF.v. 10.07.2018, rechtsverbindlich seit 27.07.2018

## D HINWEISE DURCH TEXT

9. 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 13.04.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Söllhuben Süd II" beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 13.04.2021 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 1. Änderung des Bebauungsplans "Söllhuben Süd II" 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