ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Neukirchen a.Simssee

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

WA — 1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

FD 140 — 2.1. zulässige Grundfläche in qm, 140 qm

WH 6,60 — 2.2. maximal zulässige Wandhöhe in m, gemessen ab OK FFB als Höchstmaß (= festgelegte Geländehöhe), 6,60 m

OK Bez 530,7 — 2.3. festgelegte Geländebezugshöhe, ab der die maximal zulässige Wandhöhe gemessen wird: 530,7 m üNN

3.0. Baugrenzen, Firstrichtungen

3.1. Baugrenze

3.2. vorgeschriebene Firstrichtung

4.0. Sonstige Planzeichen

St — 4.1. Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude, Garagen, Carports und von Stellplätzen

4.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplanes

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.0. Grundstücksgrenze

91 — 2.0. Flurnummer, z.B. 91

529,9 — 3.0. Geländehöhe Bestand, z.B. 529,9 m üNN

4.1. Gebäude Abbruch

4.2. Gebäude Planung (Vorschlag)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Maß der baulichen Nutzung

1.1. Die maximale Wandhöhe wird gemessen von der festgelegten Bezugshöhe (Ziff. A. 2.3.) bis zum Schnittpunkt seitliche Wand mit OK Dachhaut.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 80 %, maximal jedoch 70 % der Grundstücksfläche, für Garagen, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen ist für die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung zulässig.
Für Balkone und Terrassen sind je Gebäude maximal 30 qm Grundfläche zusätzlich zulässig.
Terrassen bis 4,0 m Tiefe, Balkone und Dachüberstände bis 2,0 m Tiefe sind auch außerhalb der Baugrenzen nach Ziff. A. 3.1. zulässig.

1.2. Es wird die Geltung der *Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)* der Gemeinde Riedering in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.

1.3. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.

2.0. Bauweise

2.1. Zulässig sind im räumlichen Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser mit maximal 3 Wohneinheiten.

2.2. Zusammengebaute Hauptgebäude / Hausgruppen sind profil- und höhengleich zusammenzubauen.

3.0. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

3.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

3.2. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen und auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen für Nebengebäude, Garagen und Carports zulässig.

3.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfreie Abstellräume und Kleingewächshäuser bis 12 qm Grundfläche, Kinderspielgeräte sowie Pergolen zulässig.

4.0. Gestalterische Festsetzungen

4.1. Höhenlage
Abgrabungen und Aufschüttungen werden nur zum Zweck der Anpassung des Geländes an die benachbarten Grundstücksflächen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen.
Lichtgräben sind nicht zulässig.

4.2. Dachgestaltung, Solarelemente
Es sind nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 21-26° zulässig.
Bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.
Als Dacheindeckung dürfen nur naturrote, rotbraune oder braune kleinteilige Dachplatten verwendet werden.
Dachgauben sind nicht zulässig.
Quergiebel sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Grundrisslänge des Haupthauses aufweisen und der First des Quergiebels um 0,5 m unter dem First des Haupthauses liegt.
Dachflächenfenster oder Solarelemente auf gleicher Dachseite sind jeweils im gleichen Format und jeweils höhengleich in die Dachfläche einzufügen.
Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden dürfen an den Giebelseiten höchstens 150 cm und an den Traufseiten höchstens 140 cm betragen.

Fassade
Putzflächen sind in glatter Struktur oder leicht strukturiert herzustellen. Zulässig sind auch Holzverkleidungen. Andere Wandverkleidungen dürfen nur verwendet werden, wenn sie in Struktur und Aussehen den Putz- oder Holzflächen entsprechen.

4.3. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

4.4. Zäune dürfen keine Sockel über OK-Gelände haben. Die maximale Höhe darf 1,10 m ab OK-Gelände betragen. Geschlossene oder gemauerte Einfriedungen sind unzulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Der Bebauungsplan wurde aus der digitalen Flurkarte gefertigt;
für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

3. Altlasten / Standsicherheit
Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.
Über die Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.

4. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderen Gesetzen (AGBGB) wird hingewiesen. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.

5. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

6. Zum Bauantrag ist ein Nivellement mit Darstellung der natürlichen Geländeprofile entlang der Gebäudefluchten und der Höhenlage des EG-Fußbodens der Gebäude sowie des Höhenbezugspunktes vorzulegen.

7. Wasserwirtschaft

Wild abfließendes Wasser
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
Gebäude sind bis 25 cm über Geländeoberkante wasserdicht auszuführen (Keller wasserdicht sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Umgang mit Niederschlagswasser
Eine flächenhafte Versickerung (z.B. über Mulden) ist generell der unterirdischen Versickerung vorzuziehen.
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 Sickerrohre 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 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Falls ein Versickern nicht möglich erscheint, ist ein Anschluss an einen Regenwasserkanal anzustreben.

8. Für die neu zu legenden Kabel werden die üblichen Zonen von 0,5 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

9. Vorsorgender Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Das Merkblatt "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V. ist zu beachten.

E. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 26.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Riedering hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... die 7. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Riedering, ...

Christoph Vodermaier (Siegel)
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Riedering, ...

Christoph Vodermaier (Siegel)
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 7. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Riedering, ...

Christoph Vodermaier (Siegel)
Erster Bürgermeister

GEMEINDE RIEDERING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "NEUKIRCHEN I"

7. ÄNDERUNG

im Bereich der Fl.Nrn. 91, 91/1, 91/3 und 91/4
Gemarkung Neukirchen a.Simssee, Grabenfeldstraße 11
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Die Gemeinde Riedering erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 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) diese 7. Änderung des Bebauungsplans als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 02.02.2023
Entwurf: 21.03.2023
Entwurf: 25.04.2023

Entwurfsverfasser der 7. Änderung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091
huber.planungs-gmbh@t-online.de