

BEBAUUNGS- / GRÜNORDNUNGSPLAN

"HOCHPLATTENWEG - WEST"

GEMEINDE ÜBERSEE, LANDKREIS TRAUNSTEIN

Die Gemeinde Übersee erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als SAZUNUNG.

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
o	OFFENE BAUWEISE
GR 105	GRUNDFLÄCHE, z.B. 105 m ²
△	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
△△	EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
△△△	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
II	ZWEI VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG
WH	MAXIMALE WANDHÖHE
FOK 524.00	MAX. HÖHENLAGE DER FERTIGEN ERDGESCHOSSFUSSBODENoberKANTE, z.B. 524.00 m ü.N.N
—	BAUGRENZE
—	STRASSENbegrenzungsLinie
—	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
—	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
—	PRIVATE VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
□	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN U. CARPORT
—	MIT GEH-, FAHRT- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
—	MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
—	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
●	PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE LAUB- ODER OBSTBÄUME
●	PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER
+	MASSZAHLEN IN METERN, z.B. 3 m
—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUHÖHE UND BAUWEISE
—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

B. ZEICHNERISCHE HINWEISE

□	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
155/2	FLURSTÜCKNUMMER, z.B. 155/2
□	BESTEHENDES GEBÄUDE
□	BEBAUUNGSVORSCHLAG
---	VORSCHLAG FÜR NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
④	FORTLAUFENDE NUMMIERUNG DER GRUNDSTÜCKE, z.B. 4

HQ extrem	HOCHWASSERGEFAHRENFLÄCHE - HQ extrem (BETRIFFT GESAMTEN GELTUNGSBEREICH)
□	EINFAHRT
□	PRIVATE STELLPLÄTZE
●	BESTEHENDE GELÄNDEHÖHE ÜBER NORMALNULL, z.B. 523.54 (BEST. KANALDECKEL)
■	UNGEFAHRE GRUNDSTÜCKSGROSSE, z.B. 338 m ²
---	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE / SATZUNGEN

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO genannten Anlagen sind nicht zulässig.
- Bauweise**
Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl**
Die Grundflächen der Hauptanlagen (Hauptgebäude, Terrassen, Balkone) dürfen auf den Parzellen 1 - 4 (Einzel- od. Doppelhäuser) max. je 120 m² pro Bauparzelle, auf Parzelle 5 (Einzelhaus) max. 440 m² und auf den Parzellen 6 - 10 (Hausgruppe) max. je 105 m² pro Bauparzelle aufweisen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,63 zulässig.
 - Seitliche Wandhöhe**
Die seitliche Wandhöhe der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im untersten Vollgeschoss bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die Höhe der fertigen Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses wird in der Planzeichnung als Höchstmaß über NN festgesetzt. Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,30 m unter die fertige Fußbodenoberkante aufzufüllen.
- Bauform**
Als Baugrundrissoform ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen, dessen Längsseite wenigstens 1/4 länger ist als die Breitseite. Hierbei sind aneinandergereihte Gebäude als ein Baukörper zu betrachten. Dies gilt auch bei einem Gebäudeversatz bis zu 3 m. Der Hauptfirst muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- Dächer**
Die Dachform der Hauptgebäude ist als gleichseitig geneigtes Satteldach auszuführen. Die Dachneigung des Hauptgebäudes auf Parzelle 5 darf 22°-24° und auf allen anderen Baufächen 22°-28° betragen. Die Dächer sind mit rotem bis rotbraunem oder dunklem, kleinteiligem Dachmaterial einzudecken. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Deckung zu verwenden. Diese sind auch profilig aneinander zu bauen und müssen eine einheitliche Firsthöhe und Dachneigung aufweisen. Mit Ausnahme der Hausgruppen ist pro Dach die Errichtung eines mittig angeordneten, aus der Traufe entwickelten Quergiebls zulässig, wobei die maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge betragen darf. Die Dachneigung des Quergiebls darf maximal 5° steiler als das Hauptdach sein. Dachgäuben und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Dächer von Garagen und Nebenanlagen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie sonstige Vordächer im Erdgeschoss dürfen auch als Flach- oder Pultdach ausgeführt werden. Bei diesen sind auch Kupferblech und ausnahmsweise rot, rotbraun oder anthrazitfarben gestrichenes Metall zulässig. Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen auch mit einem Glasdach versehen werden. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Gründächer erlaubt. Dachüberstände sind wie folgt auszuführen:
Hauptgebäude:
Gebäude mit Fassadenlänge (Traufseite) bis 14 m: Giebelseite mind. 1,3 m, an den Traufen mind. 0,8 m.
Gebäude mit Fassadenlänge (Traufseite) mehr als 14 m und seitliche Wandhöhe bis 5,50 m: Giebelseite mindestens 1,5 m, an den Traufen mindestens 1,0 m.
Gebäude mit Fassadenlänge (Traufseite) mehr als 14 m und seitliche Wandhöhe ab 5,50 m: Giebelseite mindestens 2,0 m, an den Traufen mindestens 1,0 m.
Garagen und Nebengebäude: Giebelseite mindestens 1,0 m, an den Traufen mindestens 0,6 m.

D. TEXTLICHE HINWEISE

- Satzungen der Gemeinde Übersee**
Es wird darauf hingewiesen, dass die "Satzung der Gemeinde Übersee über die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen" vom 28.01.2008, die "Satzung über abweichende Maße der Abstandsfächentiefe" vom 01.02.2021, sowie die "Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung)" vom 25.02.2008 zu beachten sind.
- Abstandsflächen**
Die "Satzung über abweichende Maße der Abstandsfächentiefe" der Gemeinde Übersee vom 01.02.2021 ist zu beachten.
- Untergeordnete Bauteile**
Untergeordnete Bauteile wie Balkon und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,40 m überschreiten, sofern die Abstandsfächen gemäß der BayBO eingehalten werden.
- Anzahl der Wohneinheiten**
Pro Wohngebäude sind auf den Parzellen 1 - 4 und 6 - 10 maximal 1 Wohneinheit und auf Parzelle 5 maximal 11 Wohneinheiten zulässig.

E. TIEFGARAGEN, GARAGEN, NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

- Im Geltungsbereich ist die Errichtung von Tiefgaragen unzulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen erlaubt, allerdings nicht in der festgesetzten Grünfläche. Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die "Satzung der Gemeinde Übersee über die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen". Pro Baugrundstück ist 1 Nebenanlage gem. § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern diese einen Mindestabstand von 1 m zur Nachbargrenze aufweist, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Abstandsflächen gemäß der BayBO eingehalten werden und die Gestaltung der örtlichen Bauweise entspricht.
- Grünordnung**
 - Begrünung**
Zur Einbindung der geplanten Bauten in das Orts- und Landschaftsbild sind die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten privaten Grundstücksflächen zu begrünen und entsprechend der Pflanzstellung mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung hat spätestens in der auf die Bezugzeit folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Im Bereich der privaten Grünfläche im Süden (Fl.-Nr. 158/11) sind mindestens 5 standortheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen ist vorrangig Pflanzmaterial nachstehender Gehölzartenliste zu verwenden. Eine vom Plan abweichende Standortwahl der Gehölze ist zulässig. Art und Standort der Bäume ist so zu wählen, dass eine wesentliche Verschattung von Gebäuden dauerhaft vermieden wird. Bei beschränktem Platzangebot sind daher Kleinkronige bzw. kleiner bleibende Sorten oder Obstbäume zu bevorzugen. Bei besonders beengten Situationen können auch als Hochstamm gezogene Großsträucher zum Einsatz kommen. Großkronige Sorten dürfen nur auf privaten Grünflächen mit entsprechendem Abstand lt. AGBGB gepflanzt werden. Alle Gehölzpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
 - Flächenbefestigung**
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Insbesondere sind Garagenvorräte und private KFZ-Stellplätze mit wasser durchlässigen Belägen auszuführen.
 - Oberboden**
Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.
 - Einfriedungen**
Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1 m, gemessen ab fertiger Geländeoberfläche, aufweisen. Sofern es sich nicht um Stützmauern handelt, sind Einfriedungen sockellos und mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum Boden zu errichten (Trennwand) und optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten. Als Material sind Holz, Maschendraht und Metall zulässig. Die Durchfahrt zwischen Parzellen 5 und 6 ist durch das Setzen eines für Einsatzfahrzeuge herausnehmbaren Pfostens an der Grundstücksgrenze zu unterbinden.
 - Gehölzartenliste**
Großkronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm
Stammumfang 10-12 cm
2 x verpflanzt mit Ballen
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Sanddorn (Betula pendula)
Walnus (Juglans regia)
Kleinkronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm
Stammumfang 10-12 cm
2 x verpflanzt mit Ballen
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Obstbäume
robuste standortheimische Sorten
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: 60-100 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Roter Hartfrieel (Cornus sanguineum)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hasel (Corylus avellana)
Pfaffenröhchen (Eunonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball (Viburnum Opulus)
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Heimische Wildrosen (Rosa spec.)
- Denkmalschutz**
Im Falle von Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- Landwirtschaftliche Immissionen**
Die von landwirtschaftlichen Grundstücken der Umgebung im Rahmen einer normalen und zeitgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen, ggf. auch abends und an Sonn- und Feiertagen, sind zu dulden.
- Niederschlagswasser**
Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlage, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belabete Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mitentsprechenden Unterlagen zu beantragen. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterterrassen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.
- Starkniederschläge**
Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamm gegebenfalls verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.
- Regenwassernutzung**
Die Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird empfohlen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
- Altlasten und altlastenverdächtige Flächen**
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.
- Grundwasser**
Die Bauherren haben eigenverantwortlich zu ermitteln, ob Auswirkungen (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) auf das Grundwasser oder auf Dritte durch tiefgreifende Baukörper (Keller, Gründungen) zu befürchten sind und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorzusehen.
- Hochwassergefahrenbereich**
Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird dringend empfohle. Die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge, herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen soll beachtet werden.
- Leitungen**
Im Geltungsbereich befinden sich möglicherweise Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen eventuell berührt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht beschädigt werden. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen.

- Gutachten**
Folgendes Gutachten liegt der Begründung bei und ist zu beachten:
Geotechnischer Bericht (AZ 22100273) der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH * Bahnhofplatz 4 * D-83278 Traunstein vom 13.03.2023.
- VERFAHRENSVERMERKE**
 - Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Übersee hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Übersee, den

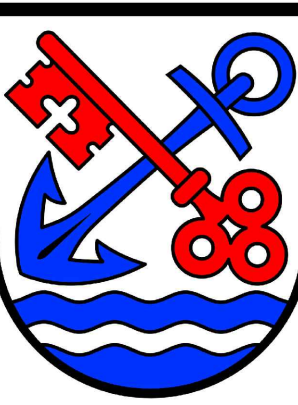
Herbert Strauch
Erster Bürgermeister
 - Ausgefertigt: Übersee, den

Herbert Strauch
Erster Bürgermeister
 - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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. Übersee, den

Herbert Strauch
Erster Bürgermeister

GEMEINDE ÜBERSEE LANDKREIS TRAUNSTEIN

BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN "HOCHPLATTENWEG - WEST"



ÜBERSICHTSKARTE GEMEINDE ÜBERSEE



DER PLANFERTIGER:
INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN
ALTE REICHENHALLERSTRASSE 32 1/2 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666927371 FAX 08666927372 schmid-bgl@t-online.de

10.05.2023
14.09.2023