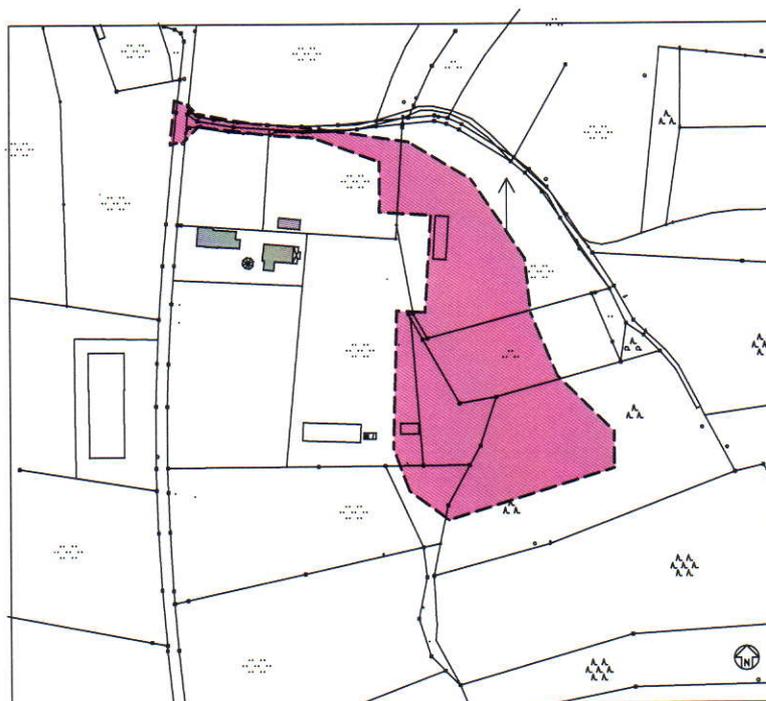


GEMEINDE SÖCHTENAU

LANDKREIS ROSENHEIM



Übersicht M 1:5000

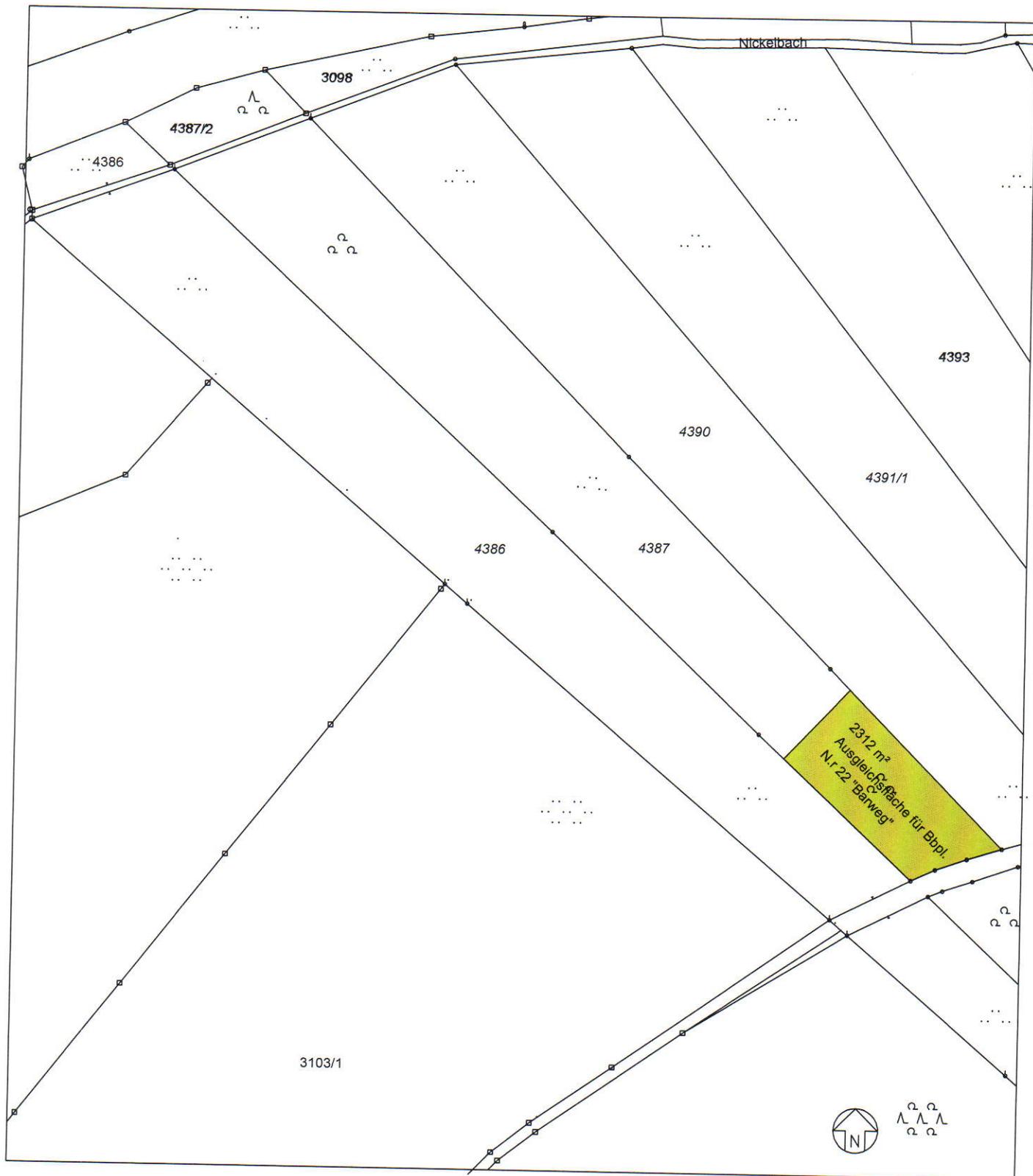
BEBAUUNGSPLAN NR. 22

"BARWEG"

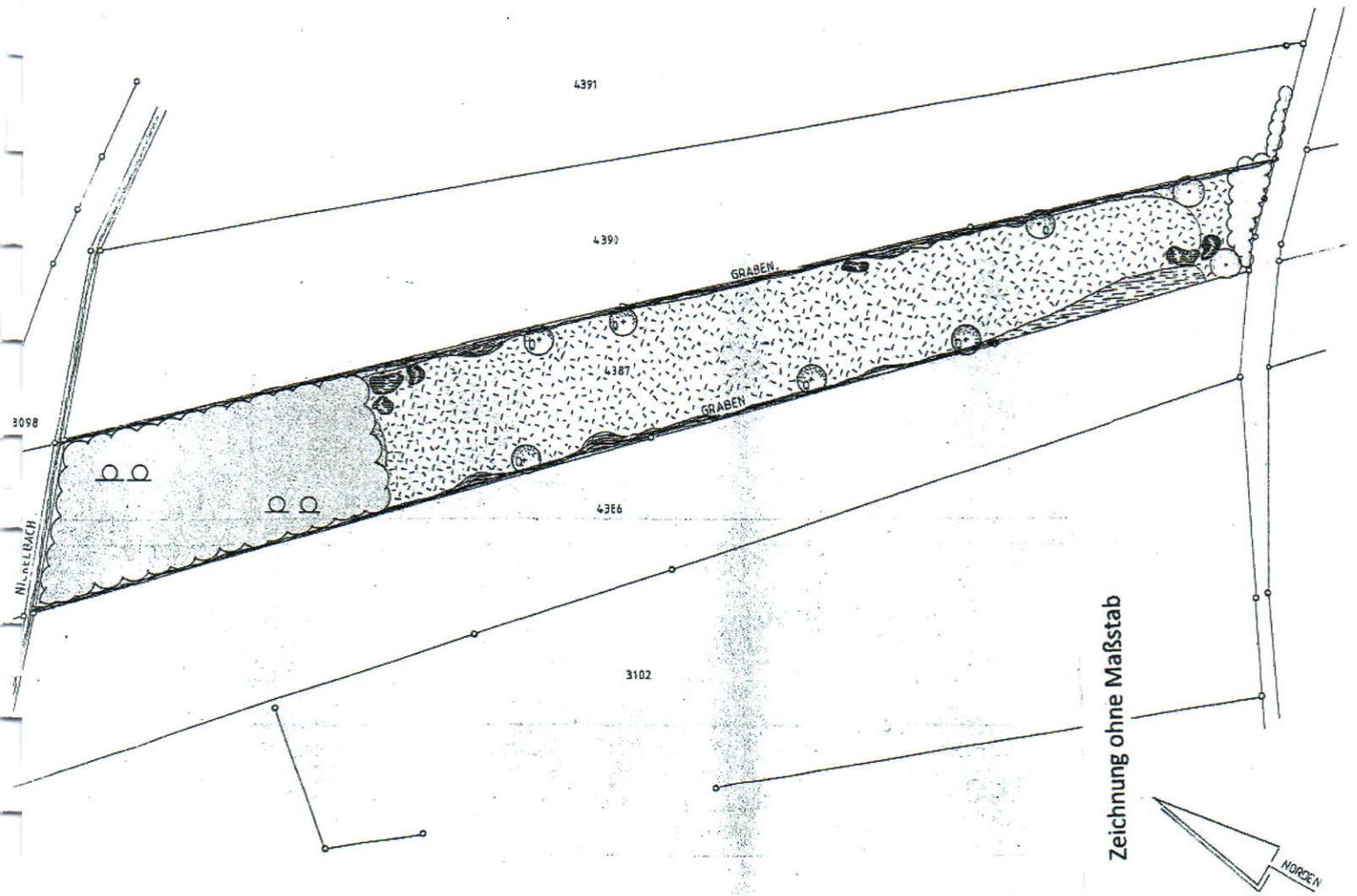
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ARCHITEKTURBÜRO JOSEF SOMMERER DIPL.-ING (FH) LANGHAUSENER STR. 8 83134 PRUTTING TEL . 08036-3919	PLANSTAND Mai. 2013	
--	------------------------	--

Ausgleichsfläche Nähe Stucksdorf



Lageplan M 1: 2000



Zeichnung ohne Maßstab

NORDEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand



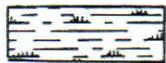
Moorwaldrest mit Pappeln, Fichten, Erlen
Unterwuchs: Farne, Brombeeren, Polygonum, Schilf



Gebüschgruppen



Einzelgehölz



Feuchtflächen



Hochstauden

Planung



Anlage eines Kleingewässers
Muldenbildung 0,5 - 0,8 m unter OK-Gelände,
flache Ufer



unregelmäßige Aufweitung von Gräben



Ausmagerung Maisacker
nach Ausmagerung Entwicklung zur einschürigen
Extensiv-/Streuweise, keine Düngung, keine
Spritzmittel



Pflanzung von Quercus robur (Eiche) H. 2xv.
StU 12-14 cm, zur Markierung der Fläche

Grundstücksgesamtgröße ca. 14 450 qm, davon Maisacker ca. 8 750 qm
= Ausgleichsfläche 8 750 qm

GEMEINDE SÖCHTENAU LANDKREIS ROSENHEIM

Ökologische Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 4387 Gmkg. Söchtenau
- zwischen Nickelbach und Siferlinger See -

BESTAND & PLANUNG, Maßstab = 1 : 1 000

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs - G m b H
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031/381091, 381092, Fax 37695
Rosenheim, Sept. 2001

Die Gemeinde SÖCHTENAU erläßt aufgrund

- der §§ 1-4 sowie § 8 ff und § 10 ff Baugesetzbuch (BauGB 27.08.1997 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.04.2004 BGBl. I S 1359)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 1990)
 - des Art. 23 u. 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2008)
- (alle Vorschriften in jeweils gültiger Fassung) diesen vom Architekturbüro Josef Sommerer, Prutting gefertigten **B e b a u u n g s p l a n** N r. 22 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet "Barweg" mit den Flurstücknummern 491/Teilfl., 492/Teilfl., 494/Teilfl., 544/Teilfl., 495/Teilfl. 495/1/Teilfl., 493/Teilfl. und das Straßengrundstück Nr. 490Teilfl. diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 II Zulässig sind nach § 16, §18 BauNVO höchstens zwei Vollgeschoße

1.1.2 0,35 Grundflächenzahl

GRZ (gem. § 19 Abs. 1,2,3 BauNVO)
maximale Grundflächenzahl 0,35

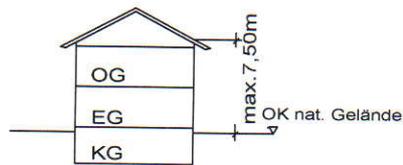
Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35, d.h. es dürfen max.35 % der Grundstücksfläche überbaut werden.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

- 1.2.1  Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3.5
innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf das Grundstück überbaut werden.

- 1.2.2 SD Satteldach, Dachneigung 12 Grad - 26 Grad

- 1.2.3 WH Die maximale Wandhöhe beträgt 7,50m
max. 7,50m



1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

- 1.3.1  Flächen für den Gemeinbedarf

1.4 Verkehrsflächen, Standplätze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen

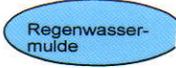
- 1.4.1  Straßenbegrenzungslinie

- 1.4.2  öffentliche Verkehrsfläche, bestehend aus befestigter Fahrbahn und straßenbegleitendem befahrbarem wasserdurchlässigem Schotterrasenstreifen .

- 1.4.3  Sichtdreieck
innerhalb der Sichtdreiecke sind jegliche Bebauung und Bepflanzung sowie sonstige dauerhafte Sichthindernisse über 80 cm Höhe unzulässig. Ausgenommen davon sind Bäume mit einem unteren Astansatz von 2,50m ab Oberkante fertiger Straßendecke.

- 1.4.4  Standort für Abfallbeseitigung (Abfallcontainerstandplatz)

1.5 Grünordnung

- 1.5.1  Pflanzvorschlag
- 1.5.2  Baum zu pflanzen, Mindestanforderung Hochstamm 3 xv., StU 12 cm.
- 1.5.3  Sträucher zu pflanzen, Mindestgröße Str., 2xv., 100-150 cm
Pflanzabstand 1 x 1m, im Verband gepflanzt,
Pflanzung Mindestbreite 5,00m,
- 1.5.4  Baum erhalten
- 1.5.5  öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung : Spielplatz
- 1.5.6  anzulegende Gewässer als Lebensraum für Amphibien und wassergebundene Insektenarten
- 1.5.7  Regenwassermulde zum Einleiten von Niederschlagswasser
- 1.5.8  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB) im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen

2.0 **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf zulässig sind

- sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Einrichtungen zur Abfallentsorgung (Wertstoffhof)
- Bauhof
- Nahwärmeversorgungsanlage

2.2 Baugrenzen

2.2.1 Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen bestimmt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.3.2 Einzelstandorte oder Einzelfestsetzungen zu Gebäuden werden nicht festgelegt. Errichtete Gebäude dürfen jedoch nur die in der Nutzungsschablone festgelegt maximale seitliche Wandhöhe aufweisen. Diese Höhe wird bezogen auf die OK Fahrbahn in der Mitte der öffentlichen Straße in Höhe der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

Die Giebelbreite darf maximal 20m betragen, wobei der First über die Längsseite des Gebäudes laufen muss.

2.3.3 Die festgesetzten Geschößzahlen gelten als Höchstgrenze

2.5 Äußere Gestaltung der Gebäude

2.5.1 Zusammenzubauende Gebäude sowie Haupt- und Nebengebäude sind in Gestaltung, Materialien, Dachneigung und Giebelhöhen aufeinander abzustimmen.

2.5.2 Dachbedeckung

Dachbedeckungen sind in roter oder rotbrauner Farbe oder dunkelengobiert auszuführen.

2.5.3 Dachneigung

Die Dachneigung muss mindestens 12 Grad und darf höchstens 26 Grad betragen.

2.5.4 Lagerflächen

Lagerflächen und Verkehrswege dürfen in gebundener Bauweise (Asphaltflächen) ausgeführt werden; PKW-Abstellflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu errichten (z.B. Pflaster)

2.6 Grünordnung

Die planerischen Festsetzungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ausgearbeitet durch das Büro Huber-Planungs GMBH werden in diesen Plan übernommen.

2.6.1 Nachpflanzungen

Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch die Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen.

2.6.2 Pflanzstandorte

Der Standort der festgesetzten Bäume kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden. Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten.

2.6.3 Stellplätze

Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigungen sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden.

2.6.4 Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume

Je volle 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum oder Obstbaum (Auswahl nach der Pflanzliste) zu pflanzen.

2.6.5 Pflanzliste

Bäume:

alle standortgerechten lokalen Obstsorten

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Populus tremula</i>	Zittelpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Sträucher

Einschränkungen wegen des Sichtdreiecks und der Pflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu beachten!

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gemeine Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Daphne mezereum</i>	Seidelbast
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Euonymus latifolius</i>	Breitblättriges Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera alpigena</i>	Alpenheckenkirsche
<i>Lonicera caerulea</i>	Blaue Heckenkirsche
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa caesia</i>	Lederrose
<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose

Rosa pendulina	Alpenheckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweiden
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

2.6.6 Zäune

Zäune sind max. 2,50m hoch zulässig. Die Einfriedungen sollen tierdurchlässig gestaltet werden, sodass Kleintiere (wie z.B. Igel) ungehindert unter den Zaunanlagen durchwandern können.

2.6.7 Das Sichtdreieck bei der Einmündung in die Endorfer Straße ist von Lagerungen, Büschen, Einfriedungen und sonstigen Sichthindernissen von mehr als 80 cm Höhe über OK Fahrbahndecke stets freizuhalten. Bäume sind auf eine Höhe von 2,50 m über OK Fahrbahndecke von Ästen freizuhalten. Ausgenommen hiervon ist der im Einmündungsbereich vorhandene Gittermast.

2.7 Versorgungsleitungen

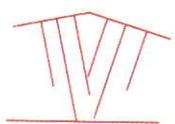
2.7.1 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.0 **HINWEISE**

3.1  Bestehende Gebäude

3.2  Bestehende Grundstücksgrenze

3.3 493 Flurstücknummer

3.4  Abböschungen

3.5  vorhandener Kiesweg

3.6 Höhenfestsetzung der Gebäude

Die Höhenfestsetzung erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei Hanglagen ist bei Bauantragstellung eine Geländeaufnahme, bezogen auf unveränderliche Höhenpunkte (z. B. Kanaldeckel, Vermessungspunkte o.ä.), vorzulegen.

3.7 Regenwasserversickerung

Das Oberflächenwasser wird einer Regenwassermulde zugeleitet, durch eine Passage des Oberbodens vorgereinigt und in den bestehenden Sickerschacht eingeleitet. Für die Versickerung ist ein Durchlässigkeit von $k_f = 7,3 \times 10^{-4}$ m/s anzusetzen. (vgl. Versickerungsgutachten AZ 12-02-11 des Büros OHIN)

Der erforderliche Flächenbedarf für Rückhalte- und Versickerungsanlagen ist im Planungsraum dargestellt.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der NWFreiV (GVBI Nr. 21/2008 S. 777) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten TRENGW (AllmBI.Nr. 1/2009 S 4) in das Grundwasser einzuleiten.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/doc/trengw.pdf

Abweichung der TRENGW und der NWFreiV bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Ferner gelten die gemeindlichen Satzungen.

3.8 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung sind die örtlichen Satzungen in der jeweils gültigen Form zu beachten.

- Sämtliche Bauvorhaben bzw. Hauptgebäude müssen vor ihrer Fertigstellung bzw. Beziehbarkeit an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen sein.
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

3.9 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Maßnahmen zur Vermeidung

1. Einhaltung der Fristen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG für notwendige Rodungsarbeiten. Entfernung von Büschen auf dem durch die Baumaßnahmen beanspruchten Gelände vor Beginn der Brutzeit (01. März bis 30. September)

2. Begrenzung des Arbeitsstreifens auf maximal 5m im Regelfall.
3. Vermeidung von Beeinträchtigungen der Böschung als Habitate der Zauneidechse, der Goldammer und potentiell Bruthabitat des Neuntöters während der Brutzeit z. B. durch Abstecken der Böschungen durch Absperrband (event. Bauzaun).
4. Keine Bauarbeiten während der Hauptlaichzeit des Kleinen Wasserfroschs (Kleiner Teichfrosch; Pelophylax lessonae) von April bis Anfang Juli.
5. Keine störenden Bauarbeiten während der Hauptbrutzeit der Goldammer und des Neuntöters von Ende April bis Anfang Juli.
6. Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen für die Tierwelt sollen die Beleuchtungseinrichtungen mit insektenfreundlichen Lampen und dementsprechenden Leuchtmitteln ausgeführt werden.

Maßnahmen zur Sicherung

1. Vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen sind nur für den Kleinen Wasser- oder Kleinen Teichfrosch erforderlich. Hierzu zählt die Anlage bzw. Erweiterung eines geeigneten Laichgewässers als Ersatz für den durch die Baumaßnahme beanspruchten Tümpel auf der Eingriffsfläche in der direkten Umgebung. Für die Maßnahme ist spätestens drei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Bericht der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

4.0 **BEGRÜNDUNG**

Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht gem. § 2a BauGB
siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer DFK gefertigt.

Für eventuell damit verbundene Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßnahme ist der Plan nur bedingt geeignet.

5.0 Verfahrensvermerke

5.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Söchtenau hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB am 04.02.2010 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.



Söchtenau, den 01.08.2013
Forstner 1.Bgm

5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Söchtenau hat über die allgemeinen Ziele und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und Ihnen in der Zeit vom 06.04.2010 bis 05.05.2010 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.



Söchtenau, den 01.08.2013
Forstner 1.Bgm

5.3 Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Söchtenau hat die Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB vom 31.03.2010 bis 03.05.2010 beteiligt



Söchtenau, den 01.08.2013
Forstner 1.Bgm

5.4 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2013 bis 05.03.2013 und vom 24.04.2013 bis 23.05.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.



Söchtenau, den 01.08.2013
Forstner 1.Bgm

5.5
Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Söchtenau hat die
Träger Öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs.2 BauGB vom
29.01.2013 bis 05.03.2013.
beteiligt.



Forstner

Söchtenau, den 01.08.2013
Forstner 1.Bgm

5.6 Billigungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplanes
und die Begründung wurden vom
Gemeinderat Söchtenau am
17.01.2013 gebilligt.



Forstner

Söchtenau, den 01.08.2013
Forstner 1.Bgm

5.7 Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat Söchtenau hat
den Satzungsbeschluss dieses
Bebauungsplanes am
19.9.2013 beschlossen.



Forstner

Söchtenau, den 01.08.2013
Forstner 1.Bgm

5.8 Schlussbekanntmachung
Der Beschluss des
Bebauungsplanes ist gem. § 10
Abs. 3 BauGB ist am 01.08.2013

ortsüblich bekannt gemacht worden.



Forstner

Söchtenau, den 01.08.2013
Forstner 1.Bgm

5.9 Rechtskraft
Der Bebauungsplan ist damit
wirksam



Forstner

Söchtenau, den 01.08.2013
Forstner 1.Bgm