

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Plan1F

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Wandhöhe, gemessen von OK-Gelände am tiefsten Geländepunkt des Gebäudes bis OK-Dachhaut seitliche Wand, maximal zulässig, z.B. 8,0 m  
2.2. Firsthöhe, maximal zulässig, z.B. 12,0 m  
2.3. Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO, z.B. 0,55

3.0. Baugrenzen

3.1. Baugrenze  
3.2. Flächen innerhalb von Baugrenzen, in denen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig sind

4.0. Verkehrsflächen

4.1. öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Bankett) mit Straßenbegrenzungslinie, mit Maßangabe

4.2. Anbauverbotszone der St 2095 (20 m)

4.3. Fuß- und Radweg, Wirtschaftsweg

4.4. freizuhaltende Sichtflächen

4.5. private Verkehrsfläche für die Landwirtschaft

5.0. Grünflächen

5.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: extensive Wiesenfläche, keine Düngung, Mahd 2x / Jahr. Erste Mahd nicht vor 15.07. mit 20% wechselnder Brachfläche. Pestizideinsatz ist unzulässig.

5.2. private Grünfläche

5.3. öffentliche Grünfläche

6.0. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

6.1. zu erhaltende Waldflächen

6.2. Randzone von bestehenden Waldflächen

Hier ist die Entfernung von Bäumen bei gleichzeitiger Pflanzung oder natürlichem Aufwuchs von Sträuchern nach Ziff. 7.1. zulässig zur Vermeidung von Windwurfschäden.

7.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1. Gehölzrandpflanzung und Ortsrandeinguirung mit folgenden Arten, Mindestgröße Str. 2xv. 100-150 cm, Pflanzabstand 1 x 1 m, im Verband gepflanzt, ergänzt durch mind. 3% Bäume folgender Arten, Hei. 2xv. 200-250 cm, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Buche, Prunus avium - Kirsche, Quercus robur - Eiche, Tilia cordata - Linde; alle Flächen mit Rindenmulchabdeckung, 5% Cornus sanguinea - Hartriegel, 10% Ligustrum vulgare - Liguster, 15% Corylus avellana - Haselnuss, 10% Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, 10% Prunus spinosa - Schlehdorn, 10% Rosa canina - Hundsrose, 10% Sambucus racemosa - Traubenholunder, 10% Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, 5% Salix aurita - Ohrweide, 5% Vitumum lantana - Wolliger Schneeball, 5% Rhamnus frangula - Faulbaum, 5% Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

7.2. zu pflanzende Solitäräume oder Hochstämme mit folgenden Arten, Mindestgröße StU 14-16 cm: Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Buche, Prunus avium - Kirsche, Quercus robur - Eiche, Tilia cordata - Linde.

8.0. Sonstige Planzeichen

8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. FÜR DIE HINWEISE

1.1. bestehende Grundstücksgrenze  
1.2. aufzuhebende Grundstücksgrenze  
2.0. Flurnummer, z.B. 3184  
3.1. Gasleitung mit Schutzstreifen

4.1. geplante Trafostation

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Die mit GE gekennzeichneten Flächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Allgemein zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasie untergeordnet sind,  
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

1. Anlagen für sportliche Zwecke.  
2. Vergnügungsstätten.  
3. Einzelhandelseinrichtungen.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Im Geltungsbereich sind die für die Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.0. Höhenlage des Gebäudes

3.1. Es gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wandhöhe und Firsthöhe als Höchstgrenze.

3.2. Im Gewerbegebiet darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens max. 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche bzw. der abgegrabenen Geländeoberfläche am tiefsten Punkt einer darüberliegenden Gebäudeecke liegen. Geländeauffüllungen sind mit grundwasserneutralem Material auszuführen.

3.3. Aufschüttungen und Abgrabungen über 2,00 m sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden die Flächen für Straßen sowie die notwendigen Anschlußflächen.

4.0. Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune Dacheindeckungen zu verwenden. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

4.2. Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

4.3. Bei den Außenwänden sind Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche mit grellen oder stark reflektierender Ausführung unzulässig. Umrühige Putzstrukturen sind unzulässig.

4.4. Die maximale Giebelbreite bei Satteldächern beträgt 20 m, bei Pultdächern 15 m.

5.0. Dächer

5.1. Es sind nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 16-25° zulässig.

6.0. Garagen und Stellplätze

6.1. Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6.2. Der Abstand zwischen Toren und Garagen, Tiefgaragenabfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.

7.0. Einfriedungen

7.1. Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhe von 1,60 m oder Holzstaketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Die Einfriedungen müssen auf der Grundstückinnenseite bei geschlossenen Gehölzpflanzungen errichtet werden.

8.0. Behälter für Abfallbeseitigung

8.1. Sammelmüllbehälter sind in Gebäuden oder in eigenen Müllgebäuden unterzubringen. Freistehende Sammelmüllbehälter sind unzulässig.

9.0. Sichtdreiecke

9.1. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Ausgenommen sind mit einem Kronensatz über 3,00 m Laubbaumhochstämme.

10.0. Anlagen der Außenwerbung

10.1. Am Anfang der Zufahrtsstraßen zum Gewerbegebiet ist als Hinweis eine Übersichtstafel mit den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben zulässig. Am Gewerbestandort selbst ist lediglich noch ein zusätzliches Firmenschild zugelassen. Werbeanlagen in Form von Leuchtreklame und grelle reflektierende Farben der Werbeanlagen sind unzulässig.

11.0. Grünordnung

11.1. Die als zu erhaltend festgesetzten Waldflächen dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Sie sind auf Dauer zu erhalten. Ausnahmegenehmigungen kann nur das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau erteilen.

Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen wie im Plan dargestellt, zu ersetzen. Ausnahmegenehmigungen kann nur das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau erteilen.

Die im Plan dargestellten neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten. Ausnahmegenehmigungen kann nur das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau erteilen.

Pflegehebe dürfen bei den Baum- und Strauchflächen durchgeführt werden. Sie sind in Absprache mit dem Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau durchzuführen.

11.2. Der Standort der festgesetzten Bäume nach Ziff. 7.2. kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

11.3. Mindestens 80% der notwendigen Stellplätze im Gewerbegebiet müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden.

11.4. Koniferenhecken und Thujahecken sind unzulässig.

11.5. Zeitpunkt der Pflanzung

Die geforderte Mindestpflanzung muss spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertiggestellt sein.

11.6. Vermeidungsmaßnahmen und die Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind entsprechend der saP-Untersuchung durchzuführen.

12.0. Immissionsschutz

12.1. Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 212011/2 vom 28.03.2012 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.

12.2. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je qm Grundstücksfläche abgestrahlte Schallleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreitet:

| Gebiet:                                                   | Schwabering, Lohen, Reischach                     | Gewerbegebiet Schwabering                         |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Teilfläche GE neu                                         | 65 L <sub>eq</sub> tags 50 L <sub>eq</sub> nachts | 65 L <sub>eq</sub> tags 50 L <sub>eq</sub> nachts |
| 67.000 qm incl. noch zu überplanender Erweiterungsflächen |                                                   |                                                   |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

12.3. Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit gewöhnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>eq</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). An Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Gewerbegebiet einzuhalten.

12.4. In begründeten Ausnahmefällen kann von den unter Ziff. 12.2. und 12.3. genannten Auflagen abgewichen werden, sofern die schalltechnische Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Sachverständigen Gutachten nachgewiesen wird.

D. HINWEISE

1.0. Grundlagen der Planung

1.1. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte erstellt. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen. Um regelmäßige Qualitätskontrollen vornehmen zu können, ist am Rande des Gewerbegebietes an drei Stellen je ein Grundwasserpegel zu errichten.

2.0. Grundwasser / Abwasser

2.1. Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

2.2. Bei der Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.

2.3. Schmutzwasser ist der gemeindlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

2.4. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der NWFreiV und der TRENGW in das Grundwasser einzuleiten.

2.5. Umfang mit wassergefährdenden Stoffen  
Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.  
Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen angezeigt werden entsprechend Art. 37 BayWG.

3.0. Tankanlagen

3.1. Entlüftungsöffnungen sind mindestens 2,50 m über Gelände anzuordnen. Befüllungsöffnungen sind mindestens 1,50 m über Gelände anzuordnen.

3.2. Die Einstiegsschächte von Erdtanks sind mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen

3.3. Tanklager mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

4.0. Stromversorgung

4.1. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des E-Werkes Stern Bad Endorf angeschlossen.

4.2. Die Hausanschlußkabel enden im Hausanschlußkasten. Dies kann auch eine Wandnische an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten sein. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

5.0. Altlasten

5.1. Nach Auskunft der Gemeinde Söchtenau sind auf dem Gelände keine Altlasten bekannt.

6.0. Sonstiges

6.1. Wasserstandsabsenkungen sind im Hinblick auf den Siferlinger See nicht zulässig.

6.2. Für die Löschwasserversorgung sind in Abständen von höchstens 80 m Überflurhydranten nach DIN 3222, DN 100, mit einer Leistung von 1.600 ltr/min bei gleichzeitiger Nutzung von zwei Hydranten zu erstellen. Der Bau von unterirdischen Löschwasserbehältern mit mindestens 100 cbm Fassungsvermögen soll mit einbezogen werden. Die möglichen Gebäudezufahrten bzw. Feuerwehrumfahrten mit Feuerwehraußflächen sind nach DIN 14090 festzulegen. Sofern Büro- oder Wohneinheiten erstellt werden, darf die Bauhöhe von 8 m bis zu den Fensterbrüstungen zur Personenrettung nicht überschritten werden.

7.0. Bodendenkmäler

7.1. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

8.0. Landwirtschaftliche Emissionen

8.1. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen ausgehen (Lärm und Geruch), die zu dulden sind.

E. VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2012 hat in der Zeit vom 10.05.2012 bis 11.06.2012 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2012 hat in der Zeit vom 10.05.2012 bis 11.06.2012 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 29.08.2012 bis 01.10.2012 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2012 bis 01.10.2012 öffentlich ausgelegt.

f) Zu den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.11.2012 bis 03.12.2012 erneut beteiligt.

g) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2012 bis 03.12.2012 erneut öffentlich ausgelegt.

h) Die Gemeinde Söchtenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.12.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.12.2012 als Satzung beschlossen.

Söchtenau, den 07. FEB. 2013

Sebastian Forstner, Erster Bürgermeister

i) Ausgefertigt

Söchtenau, den 07. FEB. 2013

Sebastian Forstner, Erster Bürgermeister

j) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 07. FEB. 2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Söchtenau, den 07. FEB. 2013

Sebastian Forstner, Erster Bürgermeister

A. Ausfertigung

GEMEINDE SÖCHTENAU

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 24

"GEWERBEGEBIET SCHWABERING-SÜD"

Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 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) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

M. = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 16.02.2012  
geändert: 14.03.2012  
geändert: 22.03.2012  
Entwurf: 26.07.2012  
geändert: 25.10.2012  
red. ergänzt: 20.12.2012

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695