

GEMEINDE SÖCHTENAU  
LANDKREIS ROSENHEIM

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
Nr. 8 "Söchtenau - Mitte"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
für die Grundstücke Fl.Nr. 31/2, 44/6 und 126/2 Gemarkung Söchtenau

Die Söchtenau erlasst 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 Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplan-Änderung als

Satzung

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf 18.05.2017  
ergänzt 28.08.2017  
redaktionell ergänzt 07.12.2017

Entwurfsverfasser der 2. Änderung

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695  
huber-planungs-gmbh@t-online.de



E. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2017 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2017 bis 03.11.2017 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.08.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2017 bis 03.11.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Söchtenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.12.2017 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.12.2017 als Satzung beschlossen.

Söchtenau, den 28. März 2018

Forstner  
Erster Bürgermeister

Söchtenau, den 28. März 2018

Forstner  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 28. März 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Söchtenau, den 28. März 2018

Forstner  
Erster Bürgermeister

D. Hinweise durch Text

- Während der Baumaßnahmen sind zum Schutz der Gehölze geeignete Vorkehrungen zu treffen. Nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RAS-LP4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen". Wichtigste Aspekte sind der Schutz des Wurzelraumes (Kronenprojektion plus 1,5 m) bereits vor der Baumaßnahme durch einen Bauzaun, Stammschutz, keinerlei Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerung von Materialien, Maschinen etc. im Wurzelraum, rechtzeitige, fachgerechte Wurzelschutzmaßnahmen bei unvermeidbaren Eingriffen in den Wurzelraum.
- Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m an der Söchtenauer Ache (Gunzenhamer Ache), unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes. Für diese Vorhaben ist eine Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

7.0. Sonstige Planzeichen

- 7.1. Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Söchtenau - Mitte"
- 7.2. Garagen - Carport  
Doppel- oder Mehrfachgaragen sind mit einem Satteldach entsprechend dem Hauptgebäude in Deckung und Neigung zu versehen. Zulässig sind auch begrünte Flachdächer oder flach geneigte begrünte Pultdächer.
- 7.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

B. Hinweise durch Planzeichen

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 7 "Söchtenau - Ost"
- 2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 8 "Söchtenau - Mitte"
- 3. bestehende Grundstücksgrenze
- 4. aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 5. geplante Grundstücksgrenze
- 6. Flurnummer, z.B. 44/6
- 7. bestehende Firstrichtung
- 8. bestehendes Hauptgebäude
- 9. bestehendes Nebengebäude

C. Festsetzungen durch Text

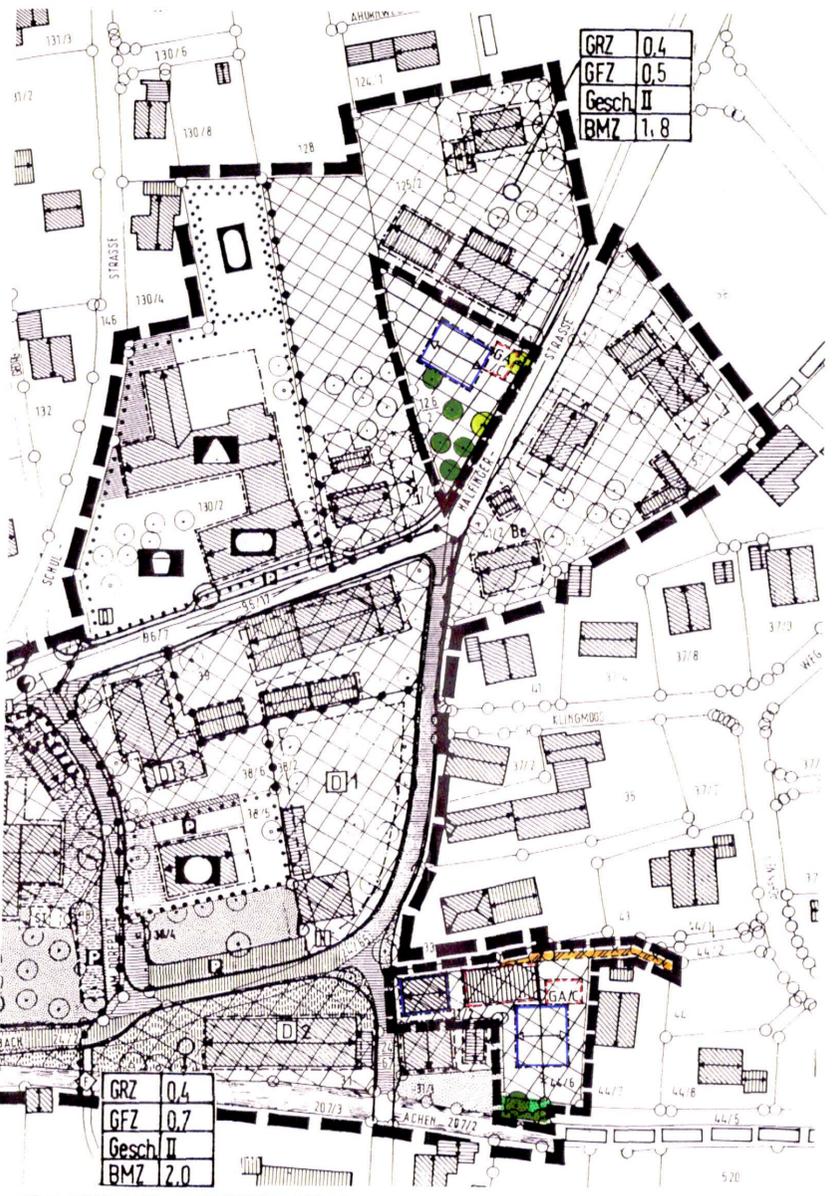
- Dachüberstände, Balkone und Freitreppen sind bis maximal 2 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Terrassen sind generell außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Zulässig sind auch braune, graue oder anthrazitfarbene Dachplatten.
- Diese Bebauungsplanänderung ersetzt mit ihrem Inkrafttreten im Bereich der Fl.Nr. 44/6 Gemarkung Söchtenau den dort bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 7 "Söchtenau-Ost".

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 8 "Söchtenau - Mitte" und seiner Änderungen gelten für den Änderungsbereich uneingeschränkt fort.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.0. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1. Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1. Grundflächenzahl, z.B. 0,4
  - 2.2. Geschosflächenzahl, z.B. 0,7
  - 2.3. Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 2
  - 2.4. Baumassenzahl, z.B. 2,0
- 3.0. Baugrenzen und Firstrichtungen
  - 3.1. Baugrenze
  - 3.2. zwingende Firstrichtung
- 4.0. Verkehrsflächen
  - 4.1. Verkehrsfläche
- 5.0. Grünflächen
  - 5.1. private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild
- 6.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 6.1. bestehende, zu erhaltende geschlossene Baum- und Strauchpflanzung  
Ersatz alter Bäume und Sträucher sowie Pappeln durch heimische Laubbäume und Sträucher zulässig.
  - 6.2. bestehende, zu erhaltende oder bei Abgang zu ersetzende Obstbäume
  - 6.3. zu pflanzende Bäume mit Artenangabe  
Die Pflanzung ist vorgeschrieben bei Erweiterung der Bauflächen oder bei der Erstellung von Ersatzbauten.



GRZ	0,4
GFZ	0,5
Gesch	II
BMZ	1,8

GRZ	0,4
GFZ	0,7
Gesch	II
BMZ	2,0

GRZ	0,4
GFZ	0,7
Gesch	II
BMZ	2,0