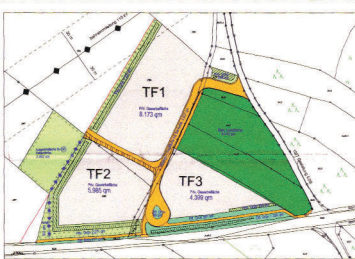




- ### B. ZEICHNERKLÄRUNG
- #### 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN
- ##### 1.0. Art der baulichen Nutzung
- 1.1. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1. Wandhöhe, siehe Ziffer C. 3.1., maximal zulässig, z.B. 8,3 m
- 2.2. Freihöhe, maximal zulässig, z.B. 12,0 m
- 2.3. Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO, z.B. 0,55. Sie kann für Garagen und Nebenanlagen sowie sonstige befestigte Flächen auf maximal 0,8 überschritten werden.
- ##### 3.0. Baugrenzen
- 3.1. Baugrenzen
- 3.2. Flächen innerhalb von Baugrenzen, in denen Wohnungen für Aufstiegs- und Berufschulpenspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind
- ##### 4.0. Verkehrsflächen
- 4.1. Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Bankett) mit Straßenbegrenzungslinie, mit Maßangaben
- 4.2. Anbauverbotszone der St 2095 (20 m)
- 4.3. Fuß- und Radweg, Wirtschaftsweg
- 4.4. freizuhaltende Sichtflächen
- ##### 5.0. Grünflächen
- 5.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, extensive Wiesennutzung, keine Düngung, Markt 2x/Jahr. Erste Markt nicht vor 15.07, mit 20% wechsellagerter Bruchflächen, Pflanzendensität ist unzulässig.
- 5.2. private Grünflächen
- 5.3. öffentliche Grünflächen
- ##### 6.0. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- 6.1. zu erhaltende Waldflecken
- 6.2. Randozone von bestehenden Waldflecken. 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. Gehölzrandbepflanzung und Ortsrandeingerüstung mit folgenden Arten, Mindestgröße Str. 20x 100-150 cm, Pflanzabstand 1 x 1 m, im Verband gepflanzt, ergänzt durch mind. 3% Bäume folgender Arten, Hölz. 20x 200-250 cm:



- #### 12.0 Immissionsschutz
- 12.1. Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 212011/3 vom 23.05.2012 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.
- 12.2. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je am Grundstückslage abgestrahlte Schallleistung in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L₉₀ nach DIN 45691 tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreitet:
- | Gebiet | Schwarzwald, Lohr, Reichbach |
|--------------------------|---|
| Tafelfläche, Fläche (qm) | L ₉₀ tags L ₉₀ nachts |
| TF 1 | 8.173 65 50 |
| TF 2 | 5.985 65 50 |
| TF 3 | 4.389 65 50 |
- 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 anzuordnenden Betrieb mit Ausnahme von Rindern und Rindern mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Bebauungsplan (L₉₀) den Immissionsschutz nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- An Wohn- und Randozonen innerhalb des Bebauungsplans sind vor den Fenstern schutzbedürftiger Außenbalkone, die Immissionsschutze der TA Lärm für ein Gewerbegebiet einzurichten.
- 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 Schallverdrängungsdiagramm nachgewiesen wird.
- #### 2. FÜR DIE HINWEISE
1. bestehende Grundstücksgrenze
2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2.0. Flurnummer, z.B. 3184
- 3.1. Gemarkung mit Schutzabstand
- 4.1. geplante Trasse

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. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen.
- Ausnahmsweise zulässig sind
1. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsinhaber sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
 2. Vergnügungsgelände,
 3. Einzelhandelsbetriebe.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Im Geltungsbereich sind 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 Freihöhe als Höchstgrenze. Sie wird gemessen von der Mitte der Gebäudemasse im rechten Winkel zur Straßenseite der Erschließungsstraße. Diese jeweilige Höhe der Straßenseite ist der untere Bezugspunkt der jeweiligen Wand- und Freihöhe. (Siehe Beiblatt Begründung).
- 3.2. Geländeauffüllungen sind mit grundwasserentferntem 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 Dachdeckung bei Sattel- und Putzflächen sind ziegelfarbene oder dunkelgraue Dachdeckungen zu verwenden. Bei untergeordneten Anbauten und Fintoberflächen bis 4,0 m Breite sind als Glasdach zulässig. Flachdächer sind reisebedeckt oder als begrüntes Dach auszuführen.
- 4.2. Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
- 4.3. Bei den Außenwänden sind Fassadenmaterialien und Fassadenrisse in greller oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.
- 4.4. Die maximale Gebietsbreite bei Satteldächern beträgt jeweils 20 m, bei Putzflächen und untergeordneten Flachdächern 15 m. Bei einer Kombination von Satteldächern und Putz- oder Flachdächern ist jeweils maximal 20 m + 15 m zulässig.

5.0. Dächer

- 5.1. Für das Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Putzdächer mit einer Dachneigung von 8,34° zulässig. Für untergeordnete Anbauten sind bis maximal 13° der Gesamtdachneigung als Flachdach 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. Einfriedigungen

- 7.1. Im Gewerbegebiet sind Einfriedigungen als Maschenzaun in einer maximalen Höhe von 1,80 m oder Holzstockeinfriedigungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Die Einfriedigungen müssen auf der Grundstücksmasse bei geschlossenen Gehölzpflanzungen errichtet werden.

8.0. Behälter für Abfallbeseitigung

- 8.1. Sammelbehälter sind in Gebäuden oder in eigenen Müllgebäuden unterzubringen. Freistehende Sammelbehälter sind unzulässig.

9.0. Sichtdreiecke

- 9.1. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über überdeckte Straßennetze unzulässig. Ausgenommen sind mit einem Kronenansatz über 3,00 m Laubbäume und Stämme.

10.0. Anlagen der Außenwerbung

- 10.1. Am Anfang der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet ist als Hinweis eine Übersichtskarte mit den im Gewerbegebiet anliegenden Betrieben zulässig. Am Gewerbestandort selbst ist lediglich noch zwei zusätzliche Firmenlogos zulässig. Werbeanlagen in Form von Leuchtbildern und grafisch reflektierenden Werbegeräten sind unzulässig.

11.0. Grünordnung

- 11.1. Die als zu erhaltend festgesetzten Waldflecken dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Sie sind auf Dauer zu erhalten. Ausnahmsweise kann nur das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau erlauben.
- Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen wie in Plan dargestellt, zu ersetzen. Ausnahmsweise kann nur das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau erlauben.
- Die im Plan dargestellten neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten. Ausnahmsweise kann nur das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau erlauben.
- Pflanzarbeiten dürfen bei den Bäumen und Sträuchern 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 der detaillierte Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

- 11.3. Mindestens 80% der notwendigen Stellplätze im Gewerbegebiet müssen mit einem wasserdringenden Belag versehen werden. Als mögliche Belagstoffe sind Kies, Rastersteine oder Pflastersteine mit Graufuge zu verwenden.

- 11.4. Hecken sind nur als freiwachsende Laubbäume zulässig.

- 11.5. Zeitpunkt der Pflanzung
- Die geforderte Mindestpflanzung muss spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Bezugserfolg 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. 212011/3 vom 23.05.2012 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.
- 12.2. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je am Grundstückslage abgestrahlte Schallleistung in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L₉₀ nach DIN 45691 tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreitet:

Gebiet: Schwarzwald, Lohr, Reichbach

Tafelfläche, Fläche (qm) L₉₀ tags L₉₀ nachts

TF 1 8.173 65 50

TF 2 5.985 65 50

TF 3 4.389 65 50

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 anzuordnenden Betrieb mit Ausnahme von Rindern und Rindern mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Bebauungsplan (L₉₀) den Immissionsschutz nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

An Wohn- und Randozonen innerhalb des Bebauungsplans sind vor den Fenstern schutzbedürftiger Außenbalkone, die Immissionsschutze der TA Lärm für ein Gewerbegebiet einzurichten.

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 Schallverdrängungsdiagramm 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 Heizbehälter 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 NWF-Viel und der TRENGW in das Grundwasser einzuleiten.
- 2.5. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behalten und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächenwasser nicht erfolgen kann.
- Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen angezeigt werden entsprechend Art. 37 BayWG.

3.0. Tankanlagen

- 3.1. Entlüftungsröhrungen sind mindestens 2,50 m über Gelände anzubringen. Belüftungsröhrungen sind mindestens 1,50 m über Gelände anzubringen.
- 3.2. Die Entlüftungsröhrungen 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 Hausanschlüsse sind im Hausanschlussschrank. Dies kann auch eine Wandanschlüsse an 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. Wasserstandsabmessungen sind im Hinblick auf den Sifertinger See nicht zulässig.
- 6.2. Für die Löschwasseranordnung sind in Abständen von höchstens 80 m Überflurhydranten nach DIN 3222, DN 100, mit einer Leistung von 1.600 l/min bei gleichzeitiger Nutzung von zwei Hydranten zu erstellen. Der Bau von unterirdischen Löschwasserbehältern mit mindestens 100 cm Fassungsvermögen soll mit einbezogen werden. Die möglichen Gebäudeabstände bzw. Feuerwehrrufen sind mit Feuerwehrdienststellen nach DIN 14090 festlegen. Sofern Bäume oder Wohnflächen erstellt werden, darf die Bauhöhe von 8 m bis zu den Fensterbänken zur Personennutzung 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 DMSG.

8.0. Landwirtschaftliche Emissionen

- 8.1. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können und Geruch, die zu dürfen sind.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

- b) Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.05.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauOB in der Zeit vom 28.05.2013 bis 28.06.2013 beteiligt.

- c) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.05.2013 wurde der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauOB in der Zeit vom 28.05.2013 bis 28.06.2013 öffentlich ausgestellt.

- d) Die Gemeinde Söchtenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.07.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauOB in der Fassung vom 11.07.2013 als Satzung beschlossen.

Söchtenau, den ...

Sebastian Forstner, Erster Bürgermeister

e) Ausgefertigt

Söchtenau, den 2.7.2013

Sebastian Forstner, Erster Bürgermeister

- f) Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauOB öffentlich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Söchtenau, den 2.7.2013

Sebastian Forstner, Erster Bürgermeister

GEMEINDE SÖCHTENU

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN NR. 24

"GEWERBEGEBIET SCHWABERING-SÜD"

1. ÄNDERUNG vereinfachtes Änderungsverfahren

Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 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 Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

M: 1 : 1.000

Fertigstellungsdatum:

Vorwurf: 06.05.2013

Entwurf, redaktionell ergänzt: 11.07.2013

Entwurfverfasser:

Huber Planungs-GmbH

Huberstraße 7, 83022 Rosenheim

Telefon: 08931 / 381091, Fax: 37895