A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

GE — 1.1. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

WH 8,3 / FH 12,0m / GRZ 0,55

2.1. Wandhöhe, siehe Ziffer C. 3.1., maximal zulässig, z.B. 8,3 m
2.2. Firsthöhe, 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. Baugrenze
3.2. Flächen innerhalb von Baugrenzen, in denen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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

5.0. Grünflächen

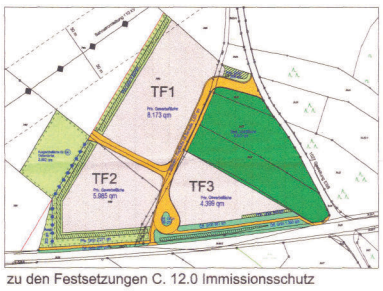
5.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: extensive Wiesenfläche, keine Düngung, Mahd 2x / Jahr. Erste Mahd nicht vor 15.07. mit 20% wechselnder Brachfläche. Pestizideinsatz ist unzulässig.
5.2. private Grünfläche
5.3. öffentliche Grünfläche

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. Gehölzrandbepflanzung und Ortsrandeingrünung 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% Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, 5% Rhamnus frangula - Faulbaum, 5% Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen



zu den Festsetzungen C. 12.0 Immissionsschutz

7.2. zu pflanzende Solitärbäume 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 der 2. Änderung 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 Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse 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. Sie wird gemessen von der Mitte der Gebäudefassade im rechten Winkel zur Straßenkante der Erschließungsstraße. Diese jeweilige Höhe der Straßenkante ist der untere Bezugspunkt der jeweiligen Wand- und Firsthöhe. (Siehe Beiblatt Begründung).

3.2. 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 bei Sattel- und Pultdächern sind ziegelrote bis rotbraune oder dunkelgraue Dacheindeckungen zu verwenden. Bei untergeordneten Anbauten und Firstoberlichtern bis 4,0 m Breite sind auch Glasdächer zulässig. Flachdächer sind rieselbedeckt 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 Fassadenanstriche in greller oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.

4.4. Die maximale Giebelbreite bei Satteldächern beträgt jeweils 29 m, bei Pultdächern und untergeordneten Flachdächern 15 m. Bei einer Kombination von Satteldächern und Pult- oder Flachdächern ist jeweils maximal 29 m + 15 m zulässig.

5.0. Dächer

5.1. Für das Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-24° zulässig. Für untergeordnete Anbauten sind bis maximal 1/3 der Gesamtdachfläche auch Flachdächer 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 1,80 m oder Holzstaketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Die Einfriedungen müssen auf der Grundstücksinnenseite 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 Kronenansatz 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 zwei zusätzliche Firmenschilder zugelassen. Werbeanlagen in Form von Leuchtreklame und grelle reflektierendeFarben 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.

Pflegehiebe 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. Hecken sind nur als freiwachsende Laubgehölze zulässig.

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. 212011/3 vom 23.05.2012 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.

12.2. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je qm Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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	
Teilfläche, Fläche (qm)	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
TF 1 8.173	65	50
TF 2 5.985	65	50
TF 3 4.399	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 anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r 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 Sachverständigengutachten 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 Seiten 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 Feuerwehraufstellflächen 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 18.12.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2015 bis 16.02.2015 beteiligt.

c) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2015 bis 16.02.2015 öffentlich ausgelegt.

d) Die Gemeinde Söchtenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.02.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2014 als Satzung beschlossen.

Söchtenau, den ..... (Siegel)

Sebastian Forstner
Erster Bürgermeister

e) Ausgefertigt

Söchtenau, den ..... (Siegel)

Sebastian Forstner
Erster Bürgermeister

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

Söchtenau, den ..... (Siegel)

Sebastian Forstner
Erster Bürgermeister

Original

GEMEINDE SÖCHTENAU

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 24

"GEWERBEGEBIET SCHWABERING-SÜD"

2. ÄNDERUNG
vereinfachtes Änderungsverfahren

Die Gemeinde Söchtenau erlässt 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 Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

M. = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 15.12.2014

Entwurfsverfasser:

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