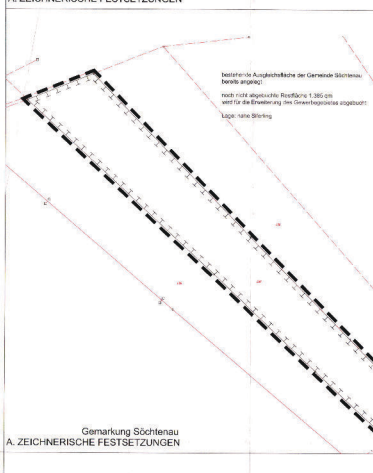
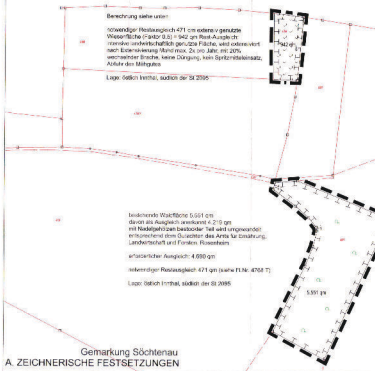
EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

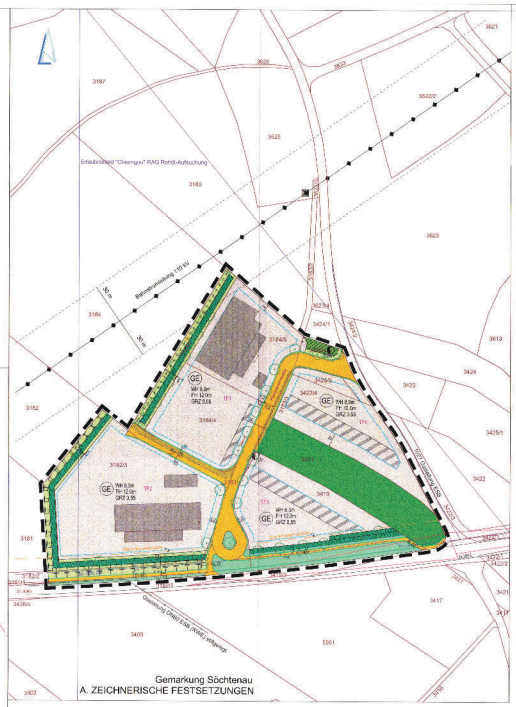
Gemarkung Söchtenau
A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Gemarkung Söchtenau
A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Gemarkung Söchtenau
A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



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, siehe Z.Nr C. 3.1., maximal zulässig, z.B. 6,9 m
2.2. Firsthöhe, maximal zulässig, z.B. 12,0m
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 zulässig 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. hier aufgehobene Sichtdreiecke

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 untersagt.
5.2. private Grünfläche
5.3. öffentliche Grünfläche

6.0. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

6.1. zu erhaltende Waldflächen
6.2. Anpflanzung von bestehenden Waldflächen
Hier ist die Entfernung von Bäumen bei gleichzeitiger Pflanzung oder natürlichem Aufwuchs von Bäumen 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. Gehölzanpflanzung und Gehölzeinbringung mit folgenden Arten: Mindestpflanzliste Sträucher 100-150 cm, Pflanzabstand 1 x 1 m, im Verband gepflanzt, eingezäunt durchmonat. 3% Bäume folgender Arten, Hei. 2xv. 200-250 cm:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Buche, Prunus avium - Vogelkirsche, Quercus robur - Stiel-, Trauben-Eiche, Tilia cordata - Linde; alle Pflanzen mit Rindenschutzmittel tauchen
5% Cornus sanguinea - Hartriegel, 10% Ligustrum vulgare - Liguster, 10% Corylus avellana - Haselnuss, 10% Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, 10% Prunus spinosa - Schlehdorn, 10% Rosa canina - Hundsrose, 10% Sambucus nigra - Traubenholunder, 10% Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, 8% Salix aurita - Ohrweide, 5% Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, 5% Rhamnus frangula - Faulbaum, 3% Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

7.2. zu pflanzende Solitärbäume oder Hochstämme mit folgenden Arten: Mindestgröße Stu 18-18 cm: Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Buche, Prunus avium - Kirsche, Quercus robur - Stiel-, Trauben-Eiche, Tilia cordata - Linde

8.0. Sonstige Planzeichen

8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes

8.2. Flächen mit Immissionskontingenten
TF 1 = Teilfläche 1
TF 2 = Teilfläche 2
TF 3 = Teilfläche 3
TF 4 = Teilfläche 4

2. FÜR DIE HINWEISE

1.1. bestehende Grundstücksgrenze
1.2. aufgehobene Grundstücksgrenze
2.0. Flurnummer, z.B. 3421
3.1. Gasleitung mit Schutzstreifen
4.1. 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 dem 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. Einzelhandelsbetriebe/-anlagen.

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 Flächen 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 Gebäudeseite in mindrom 90°-teil der Straßenkante der Erschließungsstraße. Diese jeweilige Höhe der Straßenkante ist der untere Bezugspunkt der jeweiligen Wand- und Firsthöhe. (Siehe Beispiel Begründung).

3.2. Geländeaufüllungen sind mit anliegendem Zi-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 Satteldächern sind ziegelrote bis rotbraune oder dunkelgraue Dacheindeckungen zu verwenden. Bei untergeordneten Anbauten und Firstkonstruktion bis 4,0 m Breite sind auch Glasdächer zulässig. Flachdächer sind flossenbedeckt oder als begrünte Dach auszuführen.

4.2. Zusammenbauende Gebäude sind in Gestaltung, Dacheindeckung, Material und sgl. aufeinander abzustimmen.

4.3. Bei den Außenwänden sind Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in greller oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.

4.4. Die maximale Gebäudelänge bei Satteldächern beträgt jeweils 20 m; bei Pultdächern und unterbrochenen Flachdächern 15 m. Bei einer Kombination von Satteldächern und Pult- oder Flachdächern ist jeweils maximal 25 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 15 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, Tiefgaragenzufahrten 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 Holzlattenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Die Einfriedungen müssen auf der Grundstücksinnenseite bei geschlossenen Gehölzpflanzungen entstehen werden.

8.0. Behälter für Abfallbeseitigung

8.1. Sonnenkollektoren sind in Gebäuden oder in eigenen Müllgehäusen 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 Leuchtröhren und grelle reflektierende Farben der Werbeanlagen sind unzulässig.

10.2. Im Bereich einer Tankstelle ist innerhalb der Baugrenzen ein Pylon bis 10,0 m Höhe zulässig.

11.0. Grünordnung

11.1. Die als zu erhaltend festgesetzten Waldflächen dürfen nicht baulichgt oder beseitigt werden. Sie sind auf Dauer zu erhalten.

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

Die im Plan dargestellten neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten.

Pflegeschnitte dürfen bei den Raum- und Straußflächen durchgeführt werden. Sie sind in Abstimmit 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 erstellender Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

11.3. Mindestens 60% der notwendigen Stellplätze im Gewerbegebiet müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflasterklinker mit Grasfugen zu verwenden.

11.4. Hecken sind nur als freiwachsende Laubgehölze zulässig.

11.5. Zeitpunkt der Pflanzung

Die gefertigte Grünordnung 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. 2120111.4 vom 12.02.2019 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 Lem nach DIN 45691 tags (8.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreitet.
Teilfläche TF1: LEK tags 65 / LEK nachts 50
Teilfläche TF2: LEK tags 65 / LEK nachts 50
Teilfläche TF3: LEK tags 65 / LEK nachts 50
Teilfläche TF4: LEK tags 60 / LEK nachts 50

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

12.3. Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von allen anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.
Ein Verhalten erfüllt dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel nach dem Interimsverfahren nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium).
An Wohn- und Mischgebieten innerhalb des Bebauungsplangebietes sind vor der 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. Aufgrund der Basiszonen der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Grundstücksarbeiten ist das Gelände vor Ort zu vermessen.
Um regenmäßige Qualitätsunterschiede vermeiden zu können, ist am Rande des Gewerbegebietes an der Stelle je ein Grundwasserspiegel zu errichten.

2.0. Grundwasser / Abwasser

2.1. Keller sind wasserdicht auszuführen und rückschlagventile gegen Auftrieb zu sichern. Gebäude, die aufgrund der Höhenlage des Gelände ansteigenden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in die Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

2.2. Bei der Erstellung einer Hausdränage ist darauf zu achten, dass ein Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.

2.3. Schmutzwasser ist der gemeindlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

2.4. Eine Rückenhalten Versicherung (z.B. über Muldert) ist generell der unterirdischen Verlegung anzuraten. Kann die Rückhaltmöglichkeit von das Anlagen von Mulden nachweislich nicht verwirkt werden, ist eine feuerfeste Versicherung über Hagelschäden zu empfehlen. Die jährliche Versicherung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Versickerung ist nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, beim Landratsamt Rosenheim - Bereich Wasserrecht zu beantragen.

2.5. Bei/ans mit wassergefährdenden Stoffen
Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe in diesen ist beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass keine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.
Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen insgesamt werden entsprechend Art. 37 BayWG.

3.0. Tankanlagen

3.1. Einfüllungsöffnungen 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. Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1. Für die gestalter Gebäude werden Dach Firstziegel und Vorfahrtsschränke an der Verkehrsgrenze des Erschließes Stark Bau Einbau angeschlossen.

4.2. Die Hausanschlusskabel enden in Reisenschrankkasten. Dies kann auch eine Wandnische an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten sein. Die Verbrennschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern / tagliert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
Für neu zu legende Kabel werden Zonen von 0,3 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt.

5.0. Altlasten

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

6.0. Sonstiges

6.1. Wasserkindlausenkungen sind im Hinblick auf den Sitzungen 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 l/min bei gleichzeitiger Nutzung von zwei Hydranten zu erstellen. Der Bau von unterirdischen Löschwasserbehältern mit mindestens 100 cbm Fassungsvermögen soll mit anbezogen werden. Die möglichen Gebäudeabstände bzw. Feuerwiderstandszeiten mit Feuerwiderstandsklassen sind nach DIN 14090 festzulegen. Sollen Büro- oder Wohnräumlichen erstellt werden, darf die Brüstung 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.

9.0. Immissionsschutz

9.1. Die entsprechenden DIN-Normen und die TA Lärm sind während der üblichen Dienststunden in der Gemeinde Söchtenau einsehbar.

10. Lärmschutz

10.1. Bauwerken befinden sich im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen. Künftige Forderungen auf die Erstellung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbau, sonstige können gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

11. Wasserwirtschaft

11.1. Öffnungen an Gebäuden bis 25 cm über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Maueröffnungsklappen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass weil abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
Lichtschächte sind gegen eindringendes Wasser zu schützen.

11.2. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
[illegible]

2. Die förmliche Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2018 hat in der Zeit vom 21.01.2019 bis 21.02.2019 stattgefunden.

3. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2018 hat in der Zeit vom 21.01.2019 bis 21.02.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2019 bis 13.05.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2019 bis 13.05.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Söchtenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.06.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.06.2019 als Satzung beschlossen.

Söchtenau, den 27.06.19
Sebastian Forstner, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt.
Söchtenau, den 27.06.19
Sebastian Forstner, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am 04.07.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann'S Inicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 BauGB wird hingewiesen.

Söchtenau, den 04.07.19
Sebastian Forstner, Erster Bürgermeister

- Original -

GEMEINDE SÖCHTENAU

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 24

"GEWERBEGEBIET SCHWABERING-SÜD"

3. ÄNDERUNG

Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 5 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:

Vorentwurf: 30.11.2018
Entwurf: 12.03.2019
redaktionell ergänzt: 27.06.2019
redaktionell ergänzt: 30.08.2019

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. (08031) 38100 - Fax 37605
huber.planungs.gmbh@t-online.de