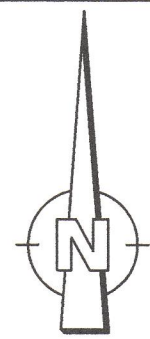


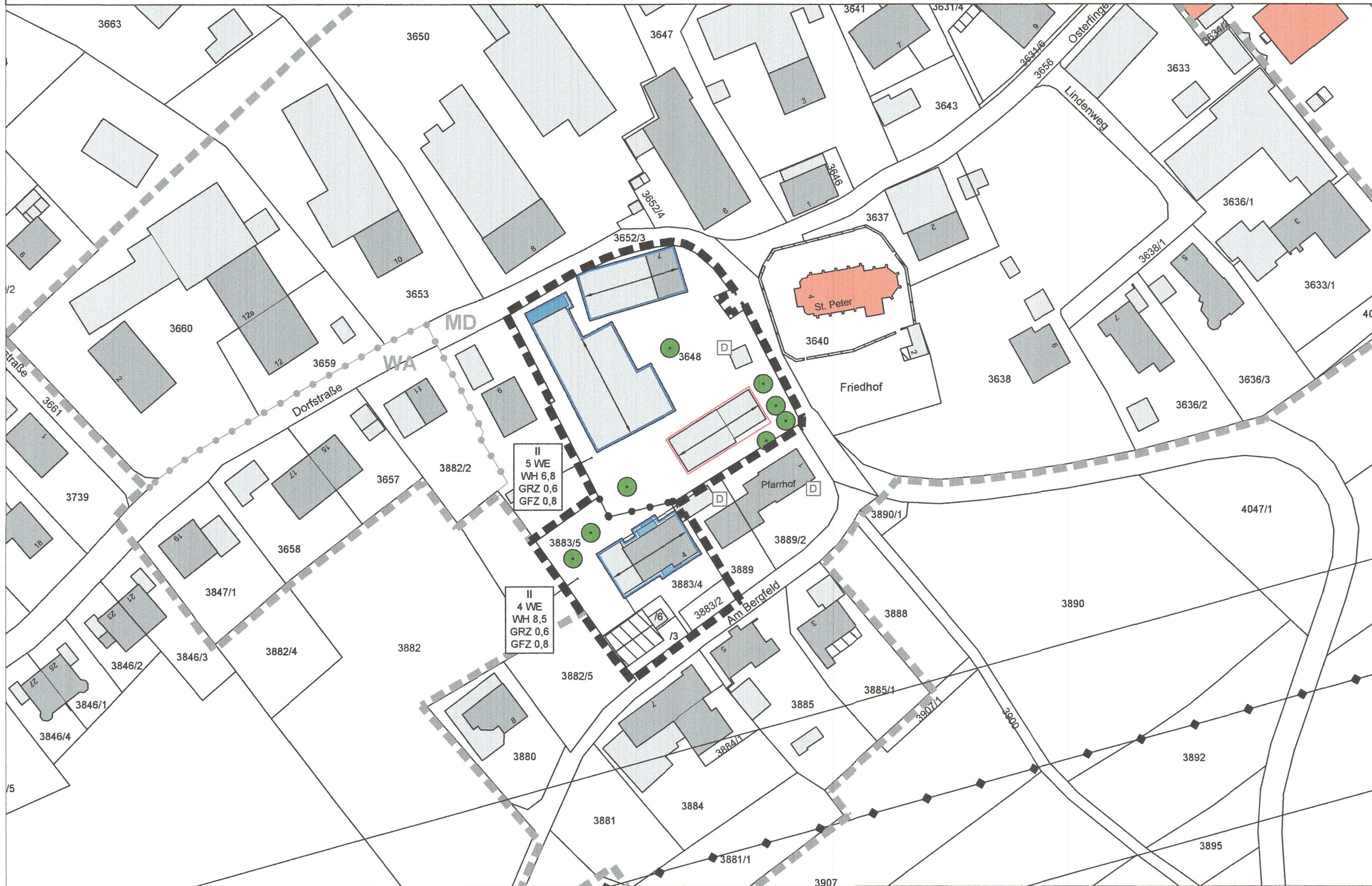


5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 „ORTSKERN SCHWABERING“

GEMEINDE SÖCHTENAU - LANDKREIS ROSENHEIM



1:1.000



A) Planzeichen für die Festsetzungen

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und landwirtschaftliche Nutzung
- Abgrenzung dem unterschiedlichen Maß der Nutzung
- II max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse (z.B. II)
- 3 WE max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten bei Wohngebäuden (z.B. 3)
- WH 6,8 max. zulässige seitliche Wandhöhe (z.B. 6,8 m), gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- GRZ 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,6)
- GFZ 0,8 max. zulässige Geschossflächenzahl (z.B. 0,8)
- zwingende Firstrichtung
- zu pflanzender Laubbaum (Standortvorschlag) aus untenstehender Artenliste
Mindestanforderung: H. 3xv. mDb, StU 16-18 cm, autochthon
Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss zu folgen und ist dauerhaft zu erhalten
- Artenliste: Acer patanoides (Spitzahorn), Tilia cordata (Winterlinde), Quercus robur (Eiche)
- bestehende, zu erhaltende oder bei Abgang zu ersetzende Laub- und Obstbäume

B) Planzeichen für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 3648 Flurnummer (z.B. 3648)
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- sonstiges Bauwerk, Überdachung
- Baudenkmal
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung
- MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 110 kV-Bahnstromleitung mit zweiseitigem 30 m Schutzstreifen
- vorgeschlagener Anbau

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

C) Textliche Festsetzungen

- Dachgestaltung**
Auf Grundstück Fl.Nr. 3883/4 ist eine Dachneigung von 18 bis 24° zulässig.
Auf Grundstück Fl.Nr. 3883/4 ist auf jeder Gebäudetrufseite ein Quergiebel zulässig.

D) Textliche Hinweise

- Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sicherschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten (z.B. TRENÖG, Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117).
- Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser**
Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammbfluss und Erosionen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung. Für mehr Information, siehe die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 des Wasserhaushaltsgesetzes). Es dürfen keine Geländeänderungen (z. B. Auffüllungen oder Aufkantungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der Straßenoberkante der jeweiligen Zufahrtsstraße auf Höhe der Gebäude zu legen, und die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (z. B. wasserundurchlässige Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen). Für mehr Information, siehe die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums.

- Denkmalschutz**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art auf dem Flurstück 3648 der Gemarkung Söchtenau ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 des Bayerisches Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 - Versorgungsleitungen**
In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich eine 110-kV-Leitung der DB Energie GmbH. Es wird auf die damit verbundenen Gefahren hingewiesen, und das „Merkblatt über Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von 110 kV-Hochspannungsleitungen der DB Energie GmbH (DB Energie)“ ist bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Auf dem Flurstück 3648 befindet sich eine Strom-/Glasfaser-Trasse der SternKorn GmbH, mit ca. 6 m Abstand von dem bestehenden Gebäude, die bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen ist.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen.

E) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2020 bis 18.06.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2020 bis 18.06.2020 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 23.02.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.02.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Söchtenau, den 29.07.2020

Bernhard Summerr
Erster Bürgermeister, Bernhard Summerr

- Ausgefertigt

Gemeinde Söchtenau, den 29.07.2020

Bernhard Summerr
Erster Bürgermeister, Bernhard Summerr

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.07.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Söchtenau, den 30.07.2020

Bernhard Summerr
Erster Bürgermeister, Bernhard Summerr

-Original-

Gemeinde Söchtenau
Landkreis Rosenheim



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 19.02.2020
geändert: 23.07.2020

Planung:



Alte Z
Datum, Unterschrift
Sonntagshornstraße 19
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 8 61 98 96 3-31
Fax +49 (0) 8 61 98 96 3-47
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de