



- B. Planzeichenerklärung**
1. für die Festsetzungen
- 1.0. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - 2.0. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1. zulässig maximal zwei Vollgeschosse
 - 2.2. Wandhöhe maximal 6,5 m, gemessen ab OK fertiger Fußboden bestehendes Erdgeschoss bis Schnittpunkt OK Dachhaut seitliche Wand
 - 3.0. Baugrenzen und Firstrichtung
 - 3.1. Baugrenze
 - 3.2. vorgeschriebene Firstrichtung
 - 4.0. Verkehrsflächen
 - 4.1. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - 5.0. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - 5.1. Fläche für die Landwirtschaft
 - 6.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 7.0. Sonstige Planzeichen
 - 7.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
 - 7.2. Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 20.1
2. für die Hinweise
- 1. bestehende Grundstücksgrenze
 - 2. Flurnummer, z.B. 3158/2
 - 3. bestehende Gebäude
 - 4. Anbauverbotszone von 20 m zur Staatsstraße St 2095
 - 5. bestehende Bäume

- C. Festsetzungen durch Text**
- 1.0. Maß der baulichen Nutzung
- 1.1. Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,4.
 - 1.2. Je Wohngebäude sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.
- 2.0. Baugrenzen
- 2.1. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Erker und Wintergärten, Balkone und Dachüberstände um bis zu 2 m Tiefe überschritten werden. Terrassen sind bis 4 m Tiefe außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 3.0. Gestalterische Festsetzungen
- 3.1. Die ortsgangseitigen Dachüberstände werden am Hauptgebäude am vorderen Giebel mit 60-150 cm und am rückwärtigen mit 50-100 cm bestimmt. An den Traufseiten werden die Dachüberstände mit 50-100 cm bestimmt.
 - 3.2. Dachgestaltung
Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 22-30°. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,00 qm und einer Gesamtbreite bis 15 v.H. der Dachlänge zulässig. Mehrere Fenster auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen. Bei Dachgauben beträgt die maximale Höhe 1,6 m und die maximale Breite das 0,3-fache der Gebäudelänge.
 - 3.3. Stellplätze
Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
- D. Hinweise durch Text**
- 1.0. Immissionsschutz
- 1.1. Im Planungsbereich werden die Richtwerte für das WA von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten, jedoch die Lärmsanierungswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts noch nicht erreicht, so dass nur bei Neubauten oder Erweiterungsbauten sowie Umbauten an Gebäuden Schallschutz notwendig wird. Dies ist in jedem Einzelfall im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.
- 2.0. Denkmalschutz
- 2.1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.0. Bahnstromleitung Nr. 407, Rosenheim - Traunstein

3.1. Die geplante Baumaßnahme tangiert die 110 kV-Bahnstromleitung Nr. 407. Die Stellungnahme der DB Energie GmbH vom 19.06.2020 (Zeichen: I.ET-S-S-3 Ba (407)) in Bezug auf die 110 kV-Bahnstromleitung ist zwingend zu beachten. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstromleitung ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

E. VERFAHRENSVERMERK

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2020 bis 22.06.2020 beteiligt.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2020 bis 22.06.2020 öffentlich ausgelegt.
- 4. Die Gemeinde Söchtenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.07.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2020 als Satzung beschlossen.

Söchtenau, den 30.07.2020
B. Summerer
Erster Bürgermeister

Söchtenau, den 30.07.2020
B. Summerer
Erster Bürgermeister

Söchtenau, den 03.08.2020
B. Summerer
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 03.08.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.

- Original -

GEMEINDE SÖCHTENAU

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 20.1 REISCHACH SÜD-OST

nach § 13a BauGB

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) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:
Entwurf: 21.06.2019
Entwurf: 25.07.2019
Entwurf: 05.11.2019
Entwurf: 16.02.2020
redaktionell ergänzt: 23.07.2020

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