



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.

A) Planzeichen für die Festsetzungen

Mit Bezug auf die Planzeichenverordnung (PlanZV)

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (PlanZV 15.13.)
- Baugrenze (PlanZV 3.5.)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkkehrungen zum Immissionsschutz (PlanZV 15.6.)
- Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges} \geq 45$ dB (siehe Festsetzung 7.1.)
- Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges} \geq 40$ dB (siehe Festsetzung 7.1.)
- Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges} \geq 35$ dB (siehe Festsetzung 7.1.)
- Baugrenze mit Maßnahmen gegen Gewerbegeräusche (siehe Festsetzung 7.2.)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Söchtenau sowie der Netzbetreiber, die Anlagen in diesem Bereich betreiben, zu belastenden Flächen (PlanZV 15.5.)
- Straßenbegrenzungslinie (PlanZV 6.2.)
- Straßenverkehrsflächen (PlanZV 6.1.)
- Öffentliche Grünflächen (PlanZV 9.), mit den Zweckbestimmungen:
 - Ortsrandeinsparung/Straßenbegleitgrün
 - Ortsrandeinsparung/Schallschutzwall
 - Hochwasserrückhaltebecken
 - Private Grünflächen (PlanZV 9.), mit der Zweckbestimmung Ortsrandeinsparung
 - Bäume zu pflanzen, Standortvorschrift (PlanZV 13.2.)
- Anbauverbotszone, Staatsstraße (PlanZV 15.8.)
- Maßzahl in Metern (z.B. 18,0 m)

B) Planzeichen für die Hinweise

- Bestehendes Hauptgebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Bestehende Flurnummer (z.B. 2844/3)
- Höhenlinien
- Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung bzw. Grundstückgröße (z.B. 563 m²)
- Numerierung vorgeschlagener Grundstücksteilung
- Vorgeschlagener Baukörper Hauptgebäude
- Vorgeschlagener Baukörper Garagen
- Schemaschnitte (z.B. Schemaschnitt A-A, siehe Hinweis 10)
- Sichtdreieck (Schenkellänge z.B. 200 m)

C) Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung
2.1. Grundflächenzahl (GRZ)
Zulässig ist eine GRZ von max. 0,40. Durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO (z. B. Zufahrten, Garagen und Gewächshäuser) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.
- Seitliche Wandhöhe (WH)
Zulässig ist eine WH von max. 6,8 m. Bei Garagen ist eine WH von max. 3,5 m zulässig. Bei Wintergärten und Gewächshäusern ist eine WH von max. 2,2 m zulässig.

Als WH gelten folgende zwei Definitionen:
- WH1 ist das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand
- WH2 ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand

Siehe Schemaschnitte unter Hinweis 12 für eine grafische Darstellung der zwei Definitionen.

Die max. zulässige WH ist gleichzeitig gemäß beiden Definitionen einzuhalten (z. B. wenn die Geländeoberfläche 1 m unter der OK EG liegt, dann muss WH1 auf 5,8 m verringert werden, so dass WH2 die max. zulässige 6,8 m nicht überschreitet, WH1 kann nur die max. zulässige 6,8 m annehmen, wenn die Geländeoberfläche auf der gleichen Höhe liegt wie die OK EG, oder höher).

Max. zulässige Höhe der OK EG in Meter über Normalhöhennull:

Parzelle	OK EG	Parzelle	OK EG
1	492,80	11	503,81
2	492,84	12	503,60
3	492,84	13	503,68
4	494,23	14	496,82
5	494,07	15	493,95
6	494,11	16	496,26
7	494,43	17	496,26
8	497,36	18	496,81
9	497,15	19	497,19
10	497,71		

- Anzahl der Wohneinheiten
Für Einzelhäuser sind maximal zwei Wohneinheiten, für Doppelhäuser maximal zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

- Bauweise und Baugesaltung
3.1. Bauweise
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

- Gebäudegestaltung
Als Gebäudeform wird ein einfacher Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung und waagrechtlicher Gliederung festgesetzt.

Außenwände sind zu verputzen und zu streichen und/oder mit Holz zu verkleiden. Als Farben sind helle gedeckte Farbtöne zu verwenden. Für Kleinfächige Fassadenteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.

Zusammenzubauende Gebäude sind in der Gebäudegestaltung aufeinander abzustimmen.

- Dachgestaltung
Als Dachform werden das Satteldach und das Schleppdach festgesetzt, mit einer Dachneigung von 18 bis 28°. Die Hauptgebäude sind so anzuordnen, dass die First über die längere Gebäudeseite verläuft. Pro 12 m traufseitiger Gebäudelänge sind 1 Quergiebel oder 2 Dachgauben, die die Höhe der Hauptfirstlinie und insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten, zulässig.

Bei Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig, wenn sie mit einer Dachgestaltung ausgeführt werden. Bei Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Gewächshäusern sind Flachdächer zulässig.

Der Dachüberstand an der Giebelseite beträgt mind. 1,0 und max. 1,5 m, und an der Traufseite mind. 0,8 m. Bei Garagen beträgt der Dachüberstand an der Giebelseite mind. 0,5 und max. 1,0 m, und an der Traufseite mind. 0,3 m.

Als Dacheindeckungen sind Dachsteine und Dachziegel in roter, schwarzer, brauner oder Anthrazitfarbe zulässig. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie dieselbe Neigung und Ausrichtung des Daches aufweisen und parallel mit der Dachhaut integriert sind.

Zusammenzubauende Gebäude sind profilgleich herzustellen und in der Dachgestaltung aufeinander abzustimmen.

- Sicherung gegen wild abfließendes Wasser
Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (z. B. wasserdichte Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen).

- Abstandsflächen und überbaubare Grundstücksfläche
4.1. Abstandsflächen
Die Tiefe der gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 und 6 der BayBO sind einzuhalten.

- Überbaubare Grundstücksfläche
4.2. Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan festgesetzt. Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, übrige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO nicht.

Garagen und Carports müssen zur Nachbargrundstücksgränze einen Abstand von mind. 0,6 m aufweisen, sofern es sich nicht um zusammengebauten Grenzgaragen handelt. Grenzgaragen sind zulässig, sofern sie zusammengebaut sind. Garagen müssen im Einfahrtbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 5,0 m aufweisen, Carports müssen im Einfahrtbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 3,0 m aufweisen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastenden Flächen sind von jeder baulichen Anlage freizuhalten.

- Parzellengestaltung
5.1. Geländeanpassung
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (z. B. durch Abtragungen, Aufschüttungen und Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von +/- 2,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Abtragungen und Aufschüttungen mit einer größeren Höhendifferenz sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch ein topographisch harmonischer Geländeverlauf zur angrenzenden Hangfläche erzielt werden kann, bzw. wenn die Einhaltung der Höhenbegrenzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Die Notwendigkeit ist nachzuweisen, und die Geländeprofilierung ist in einem qualifizierten Freilichengestaltungsplan anhand von Profilschnitten darzustellen.

Stützmauern müssen in Naturstein oder steinmetzmäßig nachbehandeltem Beton ausgeführt werden.

- Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten. Stellplätze sind aus sichernden Materialien herzustellen (z. B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Riserfuge).
- Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen ist grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Beseitigung über Sickerschächte ist dabei nicht zulässig. Es dürfen pro 100 m² befestigte Grundstücksfläche max. 1 Liter Niederschlagswasser pro Sekunde (1 l/s) in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

- Einfriedungen
Als Einfriedung sind Hecken, offene Holz- und/oder Metallzäune zulässig, in zumindest ein Grundstücksteil einheitlicher Ausführung. Holz- und/oder Metallzäune sind nur ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm zulässig, um Tierwanderungen zu ermöglichen.

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist die Einfriedung mit mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze darf die Höhe max. 1,20 m, gemessen ab Oberkante grundstückseigenen Fahrbahnrand der öffentlichen Straßen, betragen. Entlang der Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Zäune max. 1,30 m und die Höhe der Hecken ab einer Tiefe von 2,00 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze, max. 2,00 m betragen, gemessen ab Oberkante Gelände.

- Ver- und Entsorgungsanlagen
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen. Müllsammelbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren.

- Grünordnung
6.1. Öffentliche Grünflächen
Öffentliche Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und mit je 8 Sträuchern aus nachstehender Liste 3 (unter Festsetzung 6.4) in der festgelegten Mindestqualität zu bepflanzen.

Auf die öffentliche Grünfläche entlang der nördlichen Grenze der Erschließungsstraße sind mindestens 5 Bäume aus nachstehender Liste 1 (unter Festsetzung 6.4) zu pflanzen (als Teil der nördlichen Ortsrandeinsparung).

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen zu erfolgen, und ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- Ortsrandeinsparung/Lärmschutzwall/Rückhaltebecken
Der im Plan festgesetzte Lärmschutzwall ist mit einer Höhe von mind. 2,5 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand der Staatsstraße 2360, vor Baubeginn an den Parzellen, von der Gemeinde zu errichten.

Der Lärmschutzwall dient gleichzeitig als Ortsrandeinsparung und ist als eine extensive extensive Wiesenfläche auszubilden. Dabei ist ein gebiets eigenes Regioasphalt oder eine Mähgutübertragung von einer artenreichen Extensivwiese aus der Umgebung zu verwenden. Etwa 20 % der Fläche ist als Strauchfläche zu entwickeln, und mit standortgerechten Sträuchern aus nachstehender Liste 3 (unter Festsetzung 6.4) in der festgelegten Mindestqualität zu bepflanzen. Die Gehölze sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht in Form geschnitten werden.

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Lärmschutzwalles zu erfolgen, und ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Die verbleibende Grünfläche entlang der nordwestlichen Seite des Lärmschutzwalles ist als Rückhalte- bzw. Versickerungsfläche für die Beseitigung von Niederschlagswasser auszubilden. Das Becken ist vor Baubeginn an den Parzellen, von der Gemeinde zu errichten, und ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- Private Grünflächen
Mind. 25 % der privaten Grundstücksflächen sind als Wiesen- oder Rasenfläche bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Grundstücksflächen sind Bäume, Obstbäume und Sträucher aus nachstehenden Listen 2 und 3 (unter Festsetzung 6.4) zu pflanzen.

Bei Parzellen 3 und 11 sind mindestens 3 Bäume auf die private Grünfläche entlang der nördlichen Grenze zu pflanzen (als Teil der nördlichen Ortsrandeinsparung), sowie 4 Sträucher mit freier Standortwahl.

Für übrige Parzellen sind je nach Grundstückgröße mindestens zu pflanzen:
- bis 500 m²: 1 Baum und 2 Sträucher
- ab 500 bis 1000 m²: 2 Bäume und 4 Sträucher
- ab 1000 m²: 4 Bäume und 8 Sträucher

Natursteinmauern sind zu begrünen. Mauern aus Böschungswinkelsteinen oder steinmetzmäßig nachbehandeltem Beton sind mit Kletterpflanzen aus nachstehender Liste 4 (unter Festsetzung 6.4) zu bepflanzen, mindestens 1 Kletterpflanze pro 4 Laufmeter Mauer.

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Parzelle zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen sind die erforderlichen Nachbargrenzabstände zu beachten (Art 47 ff. AGBWG).

- Zulässige Bäume und Sträucher
Liste 1: Bäume I. Ordnung
Mindestqualität: H. 3xv, mDb, StU 16-18
- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides „Farlake's Green“ (Spitz-Ahorn)
- Acer platanoides „Emerald Queen“ (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

Ergänzend zu Festsetzung 7.1. (Verkehrsgeräusche) sind folgende Punkte zu beachten:
- Es wird empfohlen für die erste Gebäudezeile (rot markierter Bauraum) ein besonderes Schallschutzkonzept in Form einer Grundrissorientierung vorzusehen. Fenster von schallschutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sollten nur an den schallabgewandten Fassaden (Westfassade) vorgesehen werden. An den besonders geräuschbeaufschlagten Fassaden sollten nur Nebenträume (z. B. Bäder, Flure, etc.) situiert werden.
- Innerhalb der rot und gelb markierten Bauräume wird empfohlen, die zum Lärm notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den schallabgewandten Fassaden zu situieren. Alternativ ist der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für diese Räume vorzusehen. Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, sollte an allen Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern über 45 dB(A) nachts (das ist im Wesentlichen in den blau gekennzeichneten Bereichen der Fall) fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

- Sträucher
Mindestqualität 1. und 2. Strauch: Sol. 3xv, m.B., 125-200, autochthon
Mindestqualität ab dem 3. Strauch: Str. 2xv, 60-150, autochthon
- Amelanchier rotundifolia (Felsenbirne)
- Cercidiphyllum japonicum (Lebkuchenbaum)
- Cornus sanguinea (Hartriege)
- Corylus avellana (Hasel)
- Forsythia x intermedia (Forsythie)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer)
- Rosa arvensis (Feld-Rose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
- Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum rhytidophyllum (Runzelblättriger Schneeball)
- Weigelia (Weigelen)
- Im Garten übliche Beerenegewächse

- Wandbegrenzung
- Anisotricha macrophylla (Pfeifenwinde)
- Campsis radicans (Klettertrompete)
- Celastrus orbiculatus (Baumwürger)
- Clematis in Arten (Walrebe)
- Hedera helix (Efeu)
- Humulus lupulus (Hopfen)
- Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
- Lonicera in Arten (Gelbblät)
- Parthenocissus in Arten (Wilder Wein)
- Rosa in kletternden Arten (Kletterrosen)

- Immissionsschutz
7.1. Verkehrsgeräusche (Straßenverkehr)
An Wohngebäuden innerhalb der im Plan markierten Bauräume ergeben sich für schallschutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7.

Es sind folgende maximale gesamt bewertete Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile an den Gebäuden zu beachten:
- rot markierte Bauräume $R'_{w,ges} \geq 45$ dB
- gelb markierte Bauräume $R'_{w,ges} \geq 40$ dB
- cyan markierte Bauräume $R'_{w,ges} \geq 35$ dB

Die konkret erforderlichen Anforderungen für die Gebäudefassaden sind im Rahmen des Bauvorschlages unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und Fassadenausrichtung zu ermitteln.

- Schallschutz gegen Gewerbegeräusche der Bendner & Vordermaier Bau GmbH
Die Einhaltung des Immissionswertes der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) sind an der im Plan markierten markierten Gebäudefassade bzw. Baugrenze keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder Büros zulässig. Dort sind ausschließlich Fenster von Nebenträumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.

D) Textliche Hinweise

- Parzellierung
Doppelhäuser sind allgemein zulässig und die Parzellen, die im Plan mit Doppelhaushälften dargestellt sind, dürfen jeweils mit einem Einzelhaus bebaut werden. Grenzgaragen sind allgemein zulässig, und die im Plan dargestellten Grenzgaragen dürfen auch auseinander gebaut werden.
- Freiflächenplan
Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind darzustellen.
- Ver- und Entsorgungsanlagen
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH, der SternKom GmbH und der Telekom Deutschland GmbH. Die betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu informieren. Maßnahmen sind ggf. rechtzeitig zu koordinieren. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb dieser Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Umsetzung der Grünordnungsplanung
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 2013, zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch Baum- und Strauchpflanzungen oder andere Maßnahmen am Grundstück, der Bau, die Änderung, die Überwachung und der Unterhalt von Ver- und Entsorgungsleitungen o. a. nicht behindert werden.
- Umsetzung des Immissionsschutzes
Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Vertraglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220123 / 2 vom 09.09.2020 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde.

Ergänzend zu Festsetzung 7.1. (Verkehrsgeräusche) sind folgende Punkte zu beachten:
- Es wird empfohlen für die erste Gebäudezeile (rot markierter Bauraum) ein besonderes Schallschutzkonzept in Form einer Grundrissorientierung vorzusehen. Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sollten nur an den schallabgewandten Fassaden (Westfassade) vorgesehen werden. An den besonders geräuschbeaufschlagten Fassaden sollten nur Nebenträume (z. B. Bäder, Flure, etc.) situiert werden.
- Innerhalb der rot und gelb markierten Bauräume wird empfohlen, die zum Lärm notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den schallabgewandten Fassaden zu situieren. Alternativ ist der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für diese Räume vorzusehen. Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, sollte an allen Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern über 45 dB(A) nachts (das ist im Wesentlichen in den blau gekennzeichneten Bereichen der Fall) fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

- An allen nicht farbig markierten Bauräumen wird ebenfalls die Einhaltung eines gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maßes von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB für die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) empfohlen.

- Straßenemissionen und landwirtschaftliche Emissionen
Der Geltungsbereich liegt an freier Strecke der St 2360 und befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuelle künftige Forderungen nach Erhaltung von Lärmschutzeinrichtungen durch den Straßenbaustädter können daher gemäß den Verkehrsraumrichtlinien (VLamSchRt 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen üblicherweise ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub, gegebenenfalls auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen, sind von den Anwohnern zu dulden.

Es wird empfohlen diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.

- Vorhaben in der Nähe der Staatsstraße 2360
Bauliche Anlagen dürfen innerhalb der Anbauverbotszone nicht errichtet werden.

Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten (Genehmigungs- und anzeigefreie Bauten, Wälle, Sichtschutzzäune, Stapel, Haufen, Werbeanlagen etc.), Stellplätze oder Anpflanzungen errichtet werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort Gegenstände gelagert oder abgestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2360 sind nicht zulässig. Dies gilt auch während der Bauzeit.

- Niederschlagswasser
Bei der Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen ist eine breitenflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist vom Bauherrn 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.

Aufgrund der niedrigen Wasserdurchlässigkeit des Bodens bzw. der Hanglage ist eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken nur begrenzt möglich. Ein Teil des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken wird deswegen, zusammen mit Niederschlagswasser von der Straße und sonstigen öffentlichen Flächen, über einen gemeindlichen Kanal aufgesammelt und ist in der im Plan dargestellte Mulde abgeleitet. Bei größeren Mengen als die oben festgesetzte maximale Einleitung (1 l/s pro 100 m² befestigte Grundstücksfläche) ist eine entsprechende Rückhaltung erforderlich.

Je nach Verschmutzungsgrad könnte eine Voreinreinigung des Niederschlagswassers notwendig sein, vor Versickerung auf dem eigenen Grundstück bzw. Einleitung in den gemeindlichen Kanal.

Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten (z. B. TRENOG, Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117).

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung (z. B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung) wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

- 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 Schlammlawen und Erosionen.

Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vorzusehen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung.

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.

Bei Eingriffen in den Wasserhaushalt (z. B. Absenkungen während der Baumaßnahme, oder die Umleitung des abfließenden Oberflächenwassers durch den neuen Baukörper) sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen, und § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (Veränderungen des Wasserabflusses) zu berücksichtigen.

- Bodendenkmalpflegerische Belange
Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Archäologische Bodenfunde sowie Bodendankmal, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim unverzüglich zu melden sind.

- Altlasten
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Rosenheim unverzüglich zu verständigen.

- Schemaschnitte
Siehe separate Anlage für Schemaschnitte zu den Festsetzungen 2.2 (seitliche Wandhöhe und Höhenentwicklung) und 5.1 (Geländeanpassungen).

E) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2020 bis 17.08.2020 beteiligt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2020 bis 17.08.2020 öffentlich ausgestellt.

- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2020 bis 27.11.2020 erneut beteiligt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2020 bis 27.11.2020 erneut öffentlich ausgestellt.

- Die Gemeinde hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Söchtenau, den 18.01.2021
Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer

Gemeinde Söchtenau, den 18.01.2021
Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.01.2021 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 18.01.2021
Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer

Original
Gemeinde Söchtenau
Landkreis Rosenheim

Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 32 „Langersberg Ost“
im beschleunigten Verfahren nach
§ 13b BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 02.07.2020
geändert: 29.10.2020
geändert: 17.12.2020

Planung:
Datum, Unterschrift
Satzungsplanstelle 19
83278 Trautwein
Telefon: +49 (0) 89 98 96 3 31
Fax: +49 (0) 89 98 96 3 47
www.s-la.de
info@s-la.de