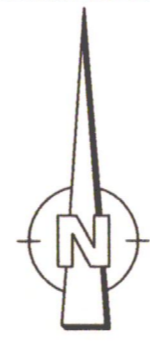
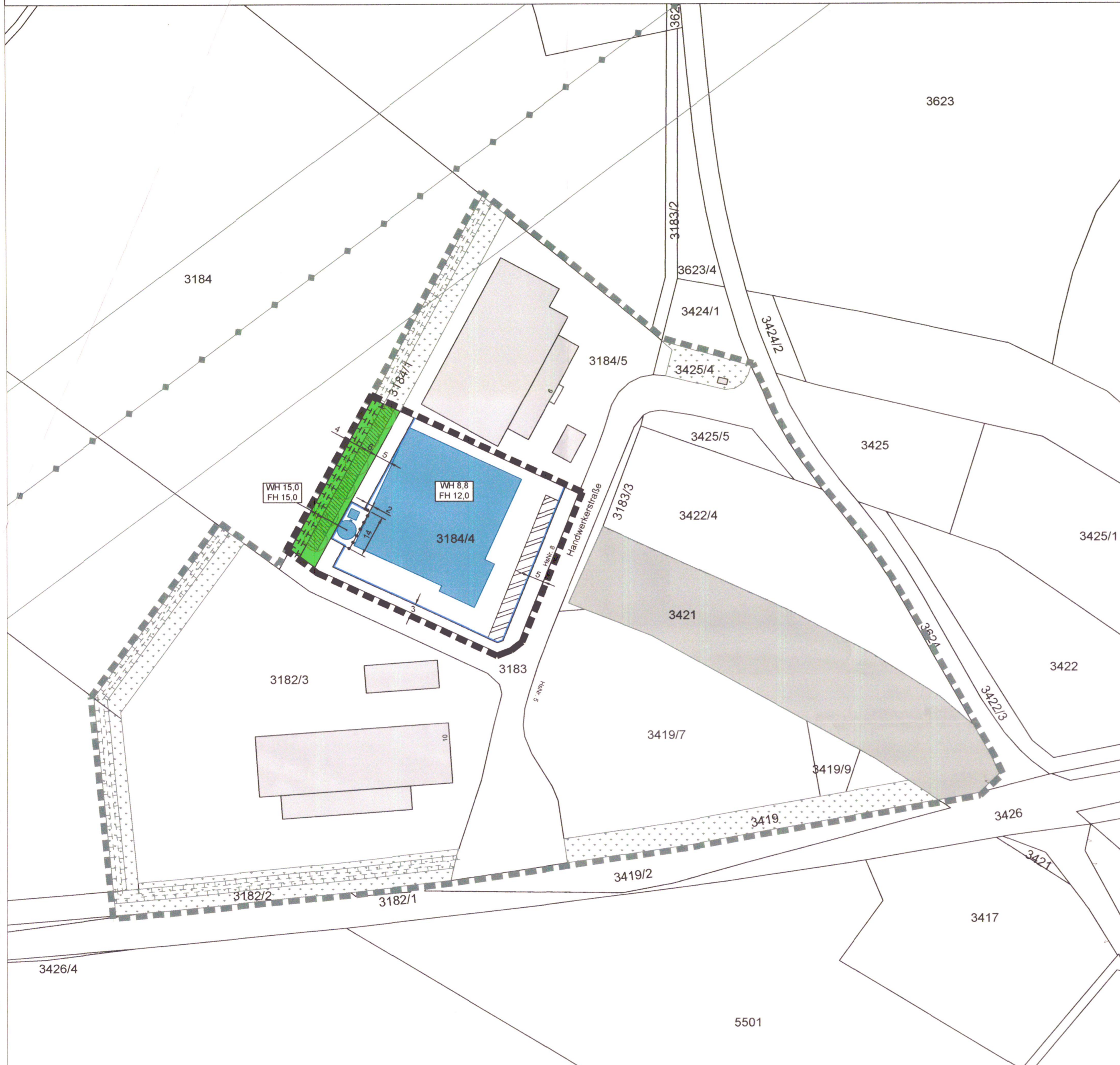


# 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 „GEWERBEGEBIET SCHWABERING SÜD“

GEMEINDE SÖCHTENAU - LANDKREIS ROSENHEIM



1:1.000



### A) Planzeichen für die Festsetzungen

- 2.1. max. zulässige seitliche Wandhöhe (z.B. 8,8 m)
- 2.2. max. zulässige Firsthöhe (z.B. 12,0 m)
- 2.4. Abgrenzung dem unterschiedlichen Maß der Nutzung (Wandhöhe)
- 3.1. Baugrenze
- 3.2. Flächen innerhalb von Baugrenzen in denen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig sind
- 5.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe rechtskräftigen Bebauungsplan)
- 5.3. öffentliche Grünfläche (siehe rechtskräftigen Bebauungsplan)
- 7.1. Gehölzpflanzung und Ortsrandeingrünung (siehe rechtskräftigen Bebauungsplan)
- 7.2. zu pflanzende Solitäräume oder Hochstämme (siehe rechtskräftigen Bebauungsplan)
- 8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes
- 8.3. Maßzahl in Metern (z.B. 18,0 m)

### B) Planzeichen für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer (z.B. 3184/4)
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- öffentliche bzw. private Grünfläche
- zu erhaltende Waldfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- vorgeschlagener Baukörper
- 110 kV-Bahnstromleitung mit zweiseitigem 30 m Schutzstreifen

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (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

- 3.0. Höhenlage des Gebäudes**  
**3.1.** Es gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die max. zulässige seitliche Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH). Sie wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG).
- Im Bereich der max. zulässigen WH von 15,0 m darf die WH für technisch notwendige Dachaufbauten um max. 3 m überschritten werden.
- Die max. zulässige Höhe der OK EG beträgt 504,6 m über Normalhöhennull.
- 4.0. Äußere Gestaltung der Gebäude**  
**4.4.** Die maximale Giebelbreite beträgt jeweils 45 m.
- 13.0. 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).

### D) Textliche Hinweise

- 12. 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 Überschächte 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. TRENOG, Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117).
- 13. Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser**  
 Bei Starkregeneignissen, 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 Schlammabfluss 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.
- 14. Versorgungsleitungen**  
 In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich eine 110-kV-Leitung der DB Energie GmbH. Es wird auf die damit verbundenen Gefahren hingewiesen.

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

### E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.10.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2020 bis 27.11.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2020 bis 27.11.2020 öffentlich ausgelegt.
4. 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
5. Ausgefertigt  
 Gemeinde Söchtenau, den 18.01.2021  
  
 Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer
6. 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
 Gemeinde Söchtenau, den 17.09.2021  
  
 Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer

- Original -

Gemeinde Söchtenau  
Landkreis Rosenheim



## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“

im vereinfachten Verfahren nach  
§ 13 BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000  
Fassung: 01.10.2020  
geändert: 17.12.2020

Planung:

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