



Gemeinde Söchtenau

**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 19
„Fischerstüberl - Krottenmühl“**

mit integriertem Grünordnungsplan

im Bereich Fl. Nrn. 4809/16, /57, /58

Planfertigung

des Entwurf vom 02.03.2020
in der Fassung vom 01.06.2021

Maßstab 1:500
0.66 m²
F&F

Planung
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich- Ebert- Str. 15
83059 Kolbermoor

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

SO Gastronomie, Seminar, Wohnen

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie, Seminar, Wohnen

zulässig sind
gemischt genutzte Gebäude mit Räumen für Gastronomie, Seminar, Wohnen
+ dazugehörige
Lagergebäude
Terrassenanlagen
Garagen
Fahrwege
Fußwege
Fußgängerstege
Einfriedungen
Werbeanlagen



Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkung, hier: nur Garagen und Lagergebäude zulässig.

02. Maß der baulichen Nutzung

GR 350

Grundfläche gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 350 m²
Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche von 100 m² zulässig.
Durch Anlagen im Sinne des § 19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
Hinweise:
Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach § 19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach § 19(2) BauNVO auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
Als anteilige Grundstücksfläche gilt die Fläche außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

WH 6.25

Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 6,25 m
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung/ Attika/, Geländer von Balkonen und Dachterrassen, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.
Hinweis:
Der Begriff der „Wandhöhe“ gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe“ gem. Art 6(4)2 BayBO.

480.00 NN

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN) als Höchstmaß, hier 480.00 NN.
Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (u.a. Keller wasserdicht und auftriebssicher, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen).

Anzahl der Wohnungen

maximal 1 Wohnung zulässig

03. Baugrenzen



Überschreitung Baugrenzen

Baugrenzen

Terrassen sind bis zu der max. festgesetzten Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in Flächen für Maßnahmen zu Erhalt, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Garagen/ Nebenanlagen	Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Gartenhäuschen/ Umkleidekabine	Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Gartenhäuschen/ Umkleidekabine sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch jeweils nur einmal und nur bis zu den nachfolgend beschriebenen Grundflächen Gartenhäuschen: 10 m ² Umkleidekabinen: 5 m ²
Stellplätze	offene Stellplätze sind nur auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ zulässig.
Stellplatzbedarf	2 Stellplätze pro Wohnung. Für sonstige Nutzungen ist der Stellplatzbedarf nach § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV vom 30.11.1993 i.d.F. vom 07.08.2018) gem. dortiger Anlage zu ermitteln und nachzuweisen.

05. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung Parkplatz

F

Zweckbestimmung Fußweg/ Treppenweg

A

Zweckbestimmung privater Anliegerfahrweg

06. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Maßnahmensymbol

Maßnahmen [1]

Erhalt des Laubwaldrests durch Pflege und Entwicklung der bestehenden Gehölze.
Ersatz von abgestorbenen oder stark geschädigten Gehölzen gem. *Grünordnung Maßnahmen 1*

Maßnahmen [2]

Ersatzpflanzungen baubedingt gerodeter Laubwaldflächen und Wiederentwicklung einer Bodenflora. Anschließend Pflege und Entwicklung der Laubwaldfläche. Ersatz von abgestorbenen oder stark geschädigten Gehölzen gem. *Grünordnung Maßnahmen 2*.



Ersatzpflanzungen gem. *Grünordnung Maßnahmen 2*
Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind durch Planzeichen festgesetzt. Standortabweichungen bis zu 2,0 m sind zulässig.

Ausgleichsflächen/ Ökokonto

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird mit 1280 WP Ökopunkten vom Ökokonto ID 200293 der Flurnummer 1886, Gemeinde und Gemarkung Söchtenau abgebucht und ausgeglichen.

07. Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Landschaftsflächen

Abstandsflächen

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 BayBO.

Grünordnung

Maßnahmen 1	Gefällte Bäume (altersbedingt) sind durch Neupflanzungen der gleichen Art am gleichen Standort bzw. in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück innerhalb eines Jahres zu ersetzen.																																		
Maßnahmen 2	<p>Der Eingriff in den biotopkartierten Gehölzbestand ist auf derselben Flurnummer 4809/16 im Verhältnis 1:1 auszugleichen.</p> <p>Die obere Reihe am Parkplatz ist wieder neu mit folgenden heimischen Arten zu bepflanzen:</p> <table><tr><td><i>Quercus robur</i></td><td>Stiel-Eiche</td></tr><tr><td><i>Fagus sylvatica</i></td><td>Rot-Buche</td></tr><tr><td><i>Acer pseudoplatanus</i></td><td>Berg Ahorn</td></tr></table> <p>Der darunterliegende Hang ist wie folgt zu bepflanzen:</p> <table><tr><td><i>Corylus avellana</i></td><td>Haselnuss</td></tr><tr><td><i>Cornus mas</i></td><td>Kornelkirsche</td></tr><tr><td><i>Malus sylvestris</i></td><td>Holz-Apfel</td></tr><tr><td><i>Acer campestre</i></td><td>Feld Ahorn</td></tr><tr><td><i>Prunus padus</i></td><td>Trauben-Kirsche</td></tr><tr><td><i>Sorbus aucuparia</i></td><td>Vogelbeere</td></tr><tr><td><i>Amelanchier ovalis</i></td><td>Gewöhnliche Felsenbirne</td></tr></table>	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel	<i>Acer campestre</i>	Feld Ahorn	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne														
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche																																		
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche																																		
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg Ahorn																																		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss																																		
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche																																		
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel																																		
<i>Acer campestre</i>	Feld Ahorn																																		
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche																																		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere																																		
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne																																		
Neu- und Nachpflanzungen	<p>Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich Arten der folgenden Artenliste zulässig:</p> <p><u>Bäume I, Wuchsordnung</u></p> <table><tr><td><i>Acer pseudoplatanus</i></td><td>Berg-Ahorn</td></tr><tr><td><i>Fagus sylvatica</i></td><td>Rot-Buche</td></tr><tr><td><i>Quercus robur</i></td><td>Stiel-Eiche</td></tr><tr><td><i>Ulmus glabra</i></td><td>Berg-Ulme</td></tr></table> <p><u>Bäume II. und III. Wuchsordnung</u></p> <table><tr><td><i>Acer campestre</i></td><td>Feld-Ahorn</td></tr><tr><td><i>Alnus glutinosa</i></td><td>Schwarz-Erle</td></tr><tr><td><i>Alnus incana</i></td><td>Grau-Erle</td></tr><tr><td><i>Malus sylvestris</i></td><td>Holzapfel</td></tr><tr><td><i>Prunus padus</i></td><td>Trauben-Kirsche</td></tr><tr><td><i>Sorbus aucuparia</i></td><td>Eberesche</td></tr></table> <p><u>Strauchgehölzpflanzung</u></p> <table><tr><td><i>Amelanchier ovalis</i></td><td>Felsenbirne</td></tr><tr><td><i>Cornus mas</i></td><td>Kornelkirsche</td></tr><tr><td><i>Corylus avellana</i></td><td>Haselnuss</td></tr><tr><td><i>Lonicera xylosteum</i></td><td>Rote Heckenkirsche</td></tr><tr><td><i>Rosa canina</i></td><td>Hunds-Rose</td></tr><tr><td><i>Sambucus nigra</i></td><td>Schwarzer Holunder</td></tr><tr><td><i>Salix purpurea</i></td><td>Purpur-Weide</td></tr></table>	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle	<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn																																		
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche																																		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche																																		
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme																																		
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn																																		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle																																		
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle																																		
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel																																		
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche																																		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche																																		
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne																																		
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche																																		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss																																		
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche																																		
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose																																		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder																																		
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide																																		
Fristsetzung Pflanzungen	Die Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.																																		
Düngemittel und Pflanzenschutzmittel	Auf allen Pflanzfläche ist jeglicher Einsatz von Düngemittel und Pestiziden untersagt.																																		
Schutz vor Wildverbiss	Die Anpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.																																		
Artenschutzmaßnahmen (Abbruch)	Abzubrechende Gebäude oder Gebäudeteile (bei Umbau) sind vor Abriss von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Fledermäusen Reptilien und gebäudebewohnende europäische Vogelarten zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.																																		

Artenschutzmaßnahmen (Rodungen)	Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Vor der Rodung sind die zu fällenden Bäume auf Höhlenquartiere zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten geschützte Tiere festgestellt werden oder sind Rodungen außerhalb des genannten Zeitraums geplant, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.
Park- und Stellplätze, Zufahrten, Wege und ebenerdige Terrassenflächen	Park- und Stellplätze, Zufahrten, Wege und ebenerdige Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen.
Dachbegrünung Flachdächer	Flachdächer sind zu begrünen. Empfohlen wird eine Extensivbegrünung mit Moosen, Gräsern und Farnen.
Beleuchtungsanlagen	Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil und ohne Streuwirkung zu verwenden (gem. Art. 11a BayNatSchG). Die Leuchten sind so auszurichten, dass ausschließlich die Bauwerke/ Betriebsfläche beleuchtet wird und eine Beleuchtung angrenzender Gehölzbestände und Grünflächen ausgeschlossen wird.
nicht überbaute Flächen (Freiflächen)	Die privaten Freiflächen sind als Gartenflächen anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. obiger Artenlisten zu bepflanzen.
Hinweis Nachweis Grünordnung	Im Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungstreistellungsverfahren ist die Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschriften in den Plänen oder über ergänzende Unterlagen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Der Freiflächengestaltungsplan ist der Unteren Naturschutzbehörde/ Landratsamt Rosenheim zur Abstimmung vorzulegen.

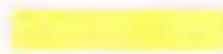
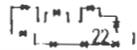
Örtliche Bauvorschriften

Dächer	nur Satteldach zulässig. Dachneigungen: Satteldächer 12°-27° Satteldächer sind nur mit Vordächern und nur mit ziegelroten oder rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig (auch bei freistehenden Garagen und Nebenanlagen). First nur mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudelängsseite zulässig Vordächer Hauptgebäude: traufseitig 80-100 cm, giebelseitig 80-300 cm. Vordächer Garagengebäude: traufseitig 60-100 cm, giebelseitig 60-120 cm. Bei erdgeschoßigen Anbauten, angebauten Wintergärten, angebauten Terrassenüberdachungen und angebauten Garagen sind auch Pultdächer, begrünte Flachdächer und Flachdächer mit Terrassenbelag zulässig.
	vorgeschriebene Firstrichtung
Zwerchhäuser	Zwerchhäuser sind mit Satteldach bei Dachneigungen über 20° (Hauptdach) zulässig. Die Breite des Zwerchhauses darf 33 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Für mehrere Zwerchhäuser/ Fassade gilt das Summenmaß von max. 50 % der Fassadenlänge. Der Abstand des Zwerchhausdachs zum First des Haupthauses muss mind. 0,25 m betragen. Hinweis: Zwerchhäuser sind Dachaufbauten mit einem Giebel in der Flucht der Gebäudeaußenwand („Zwerchgiebel“) und senkrecht dazu zum Hauptdach verlaufender Dachfläche. Als Bezugskanten gelten die Wandaußenkanten des Zwerchhauses.

Geländeveränderungen/ Stützmauern	<p>Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bei den Außenanlagen (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von $-/+ 75$ cm gegenüber dem natürlichen bzw. bereits verändertem Gelände zulässig, nicht jedoch in Flächen für Maßnahmen zu Erhalt, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft „1“ und „3“.</p> <p>Abweichend zu vorhergehender Vorschrift sind Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern in der Flächen für Maßnahmen zu Erhalt, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft „2“ bis $-/+ 250$ cm zulässig.</p> <p>Geländeabgrabungen dürfen nicht mit anschließenden Geländeauffüllungen kombiniert werden.</p> <p>Andere Geländeveränderungen sind ausnahmsweise zulässig. Die Geländeprofilierung ist dann in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan anhand von Profilschnitten darzustellen.</p>
Anlagen zur Energiegewinnung	<p>Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern bis zu einem Flächenanteil von max. 90 % der jeweiligen Dachfläche und nur in rechteckigen Feldern zulässig. Gestufte Ränder sind unzulässig. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in bzw. mit einem Abstand von max. 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzuordnen. Sie dürfen nicht über den First ragen.</p>
Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen sind als freistehende und gebäudegebundene Anlagen bis zu folgenden Größen zulässig:</p> <p>freistehende Anlagen: bis 3 m² Ansichtfläche gebäudegebundene Anlagen: bis 3 m² Ansichtfläche</p> <p>Unzulässig sind:</p> <p>bewegliche Lichtwerbung wie Lauf-, Blink- und Wechsellichtwerbung, sich bewegende Werbeanlagen, Skybeamer, Projektionen, Fremdwerbung</p>
Einfriedungen	<p>Einfriedungen sind nur mit einer Höhe von max. 1,1 m ab Geländeoberkante und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig.</p> <p>Entlang der Seestraße sind nur Holzzäune (Bretter, senkrechte Latten-, Stangen- und Staketenzäune) zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune möglich.</p> <p>Unzulässig sind:</p> <p>Mauern und Wände aller Art wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, Gabionenmauern, Mauern aus Drahtschotterkästen, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).</p>

Hinweise

4809/16



..



Landschaftsschutzgebiet

Schmutzwasser

Niederschlagswasser

bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer

Gemeindegrenze

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

abzubrechendes Gebäude

zulässige Gebäude, beispielhaft

bestehende Gehölze

Gartenfläche

Wasserfläche

Straßenfläche

bestehende Böschungen

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern

Biotop mit Kennzeichnung gem. Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt z.B. 8139-1148 „Simssee mit den umgebenden Röhrichtverlandungen“

Flora-Fauna Habitat-Gebiet DE 8139-371 "Simsseegebiet"

Der Planungsbereich befindet sich komplett innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-00111.01 "Schutz des Simssees und seiner Umgebung". Für Vorhaben - auch für von der Genehmigung freigestellte Vorhaben - innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist eine Erlaubnis bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten (Ringkanalisation)

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRFNWG vom 17.12.2008) zu beachten.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen oder aufgrund der Topographie nicht verwirklicht werden, ist eine linientörmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.

Ist eine Versickerung am Grundstück aufgrund der Boden- oder Gefälleverhältnisse generell nicht möglich, ist Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen in den Simssee einzuleiten. Eine Einleitung ist beim Landratsamt Rosenheim Abt. Wasserrecht zu beantragen.

Oberflächenwasser	<p>Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern.</p> <p>Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter und auftrittsicherer Bauweise zu errichten und eine Elementarversicherung abzuschließen.</p>
Genehmigungserfordernis von Anlagen an Gewässern 1. Ordnung	<p>Der Simssee ist nach dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG), Anlage 1, lfd. Nr. 77, ein Gewässer 1. Ordnung.</p> <p>Alle Anlagen, auch freigestellte Bauvorhaben und genehmigungsfrei zu errichtende Anlagen, die näher als 60 m zu Gewässern 1. Ordnung liegen, bedürfen einer Genehmigung nach Art. 20 (1) BayWG. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.</p>
Bauen am Laubwaldrest	<p>Es wird empfohlen Wohngebäude mit einem Abstand unter 20 m zum Laubwaldrest mit einer verstärkten Dachstuhlkonstruktion auszuführen.</p>
Böden	<p>Gem. Bodengutachten IB Ohin AZ 19-08-06 vom 27.08.2019 werden Mutterböden, Auffüllungen, starke Hanglehmschichten sowie darunterliegende tertiäre Ablagerungen erwartet</p>
Grundwasser/ Hangwasser	<p>Gem. Bodengutachten IB Ohin AZ 19-08-06 vom 27.08.2019 ist mit starken Hang- und Schichtenwasserandrang zu rechnen.</p>
Bauen am Hang	<p>Der Planungsbereich befindet sich an einer geologisch instabilen Hangkante. Baugrund, Hang und Baustellen sind entsprechend fachgerecht zu stabilisieren und zusichern.</p>
Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen	<p>Die Eigentümer und Nutzer des Grundstückes haben die ortsübliche Bewirtschaftung (ggf. auch an Sonn- und Feiertagen, sowie in den Nachtstunden) der angrenzenden, nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke und Anlagen und die damit verbundenen Immissionen zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich Zulässige hinausgehen. Es wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.</p>
Emissionen aus dem Bahnbetrieb	<p>Mit Emissionen aus dem Bahnbetrieb aus der nahegelegenen Bahnlinie München-Rosenheim-Salzburg z.B. Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc. ist zu rechnen. Ggf. sind bauliche Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen zu treffen.</p>
Immissionen/ Emissionen	<p>Im Zuge der Objektplanung/ Baueingabe ist der Schallschutz speziell in Bezug auf die Bahnlinie München-Salzburg und der Nachbarbebauung über ein Lärmschutzgutachten zu erbringen. Zudem sind die Emissionen aus Gerüchen auf die geplante Wohnnutzung am Grundstück und die Nachbarbebauung nachzuweisen.</p>
Entwässerungspläne	<p>Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsverfahren vorzulegen</p>
Bodendenkmäler	<p>Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.</p>
Plangrundlage	<p>Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 09.09.2019). Infolge der Umstellung der digitalen Flurkarte vom Gauß-Krüger-Koordinatensystem auf das UTM-Koordinatensystem kann es zu Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen Grenzverläufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbeständen und den Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.</p>

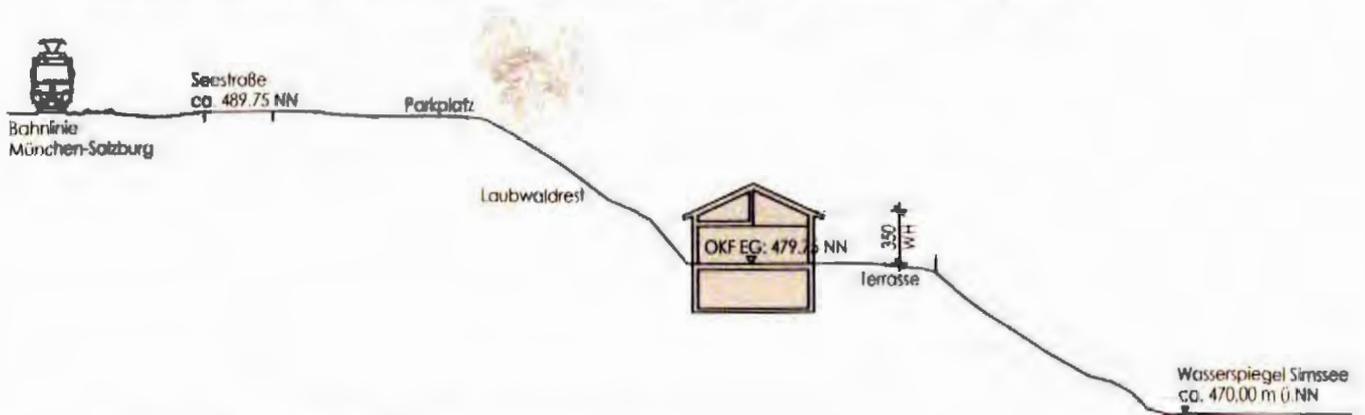


Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

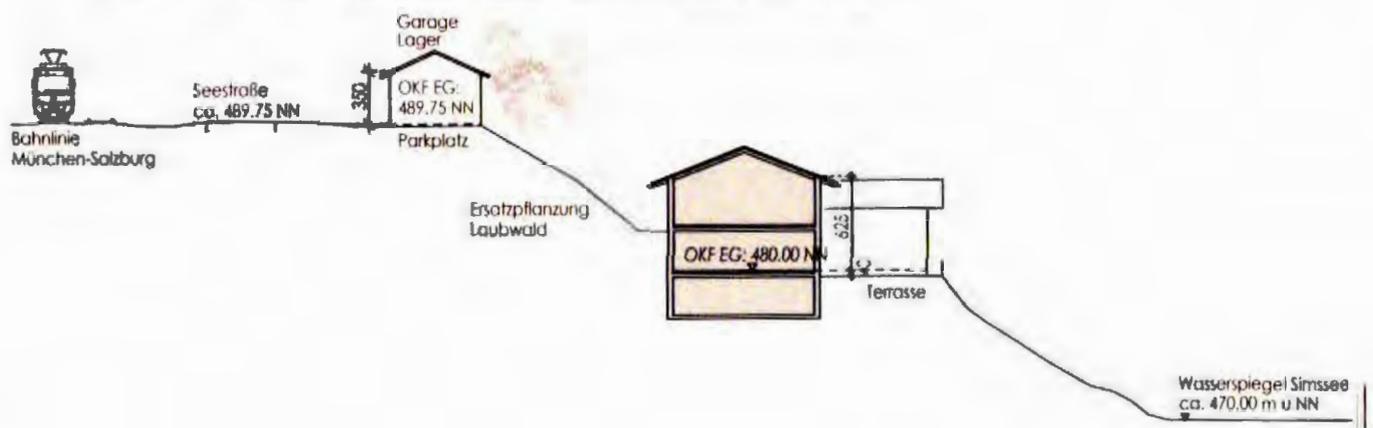


Nordpfeil

Zeichnerischer Hinweis Systemschnitt Bebauungsplan Nr. 19 „Fischerstüberl – Krottenmühl (2005) und Baugenehmigung Nr. BG-2009-52 (2009)



Zeichnerischer Hinweis Systemschnitt Neuplanung



Präambel

Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund

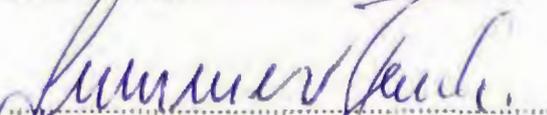
des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als
Satzung.

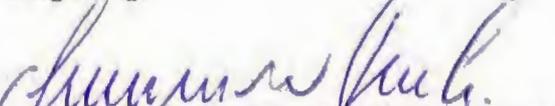
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. §2(1) BauGB	am 28.05.2020
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3(1) BauGB)	vom 07.07.2020 bis 07.08.2020
frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange §4(1) BauGB	vom 07.07.2020 bis 07.08.2020
öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB	vom 29.03.2021 1 bis 29.04.2021
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB	vom 29.03.2021 1 bis 29.04.2021
Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB	am 01.06.2021

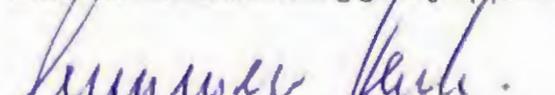
Söchtenau, den 14.06.2021


Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

ausgefertigt


Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister

ortsübliche Bekanntmachung gem. §10(3)2 BauGB


Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister



am 14.06.2021



am 15.06.2021



Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Gleichzeitig wird der Bebauungsplan „Fischerstüberl-Krottenmühl“ in der Fassung vom 10.01.2006 un-
wirksam und durch die Änderungsplanung ersetzt.

Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Söchtenau auf.
Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB
wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.