

Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim



5. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 24
„Gewerbegebiet Schwabering Süd“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Fassung: 24.06.2021
geändert: 07.10.2021

– *ENTWURF* –

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24

„Gewerbegebiet Schwabering Süd“

Textliche Festsetzungen und Hinweise, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober 2021

C) Textliche Festsetzungen

1.0. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist (die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Satz 2 der BauNVO).

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl

Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8. Eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO ist nicht zulässig.

3.0. Höhenlage des Gebäudes

3.1. Seitliche Wandhöhe und Firsthöhe

Zulässig ist eine seitliche Wandhöhe (WH) von max. 8,8 m und eine Firsthöhe (FH) von max. 12,0 m. Als WH gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Als FH gilt das Maß von der OK EG bis zum oberen Abschluss der First.

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

Parzelle 1	503,6 m ü. NHN
Parzelle 2	503,6 m ü. NHN
Parzelle 3	504,1 m ü. NHN
Parzelle 4	504,5 m ü. NHN
Parzelle 5	503,6 m ü. NHN

4.0. Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind ziegelrote, rotbraune und dunkelgraue Farben zulässig. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen werden begrüßt und sind auch als Dacheindeckung zulässig. Gründächer sind zulässig und für Flachdächer (Dachneigung bis 5°) auf mindestens 75% der gesamten Dachfläche erforderlich. Bei untergeordneten Anbauten und Firstoberlichtern bis 4,0 m Breite sind auch Glasdächer zulässig.

4.5. Gebäude in der Baumfallzone (20 m breiter Korridor zum Waldrand)

In der Baumfallzone sind Gebäude, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen (z. B. Wohngebäude, Büros und Werkstattbereiche), nicht zulässig. Ausnahmsweise können diese zugelassen werden, wenn sie so konstruiert sind, dass bei einem Baumwurf keine Gefahr entsteht; dies ist beim Baugenehmigungsantrag nachzuweisen.

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24

„Gewerbegebiet Schwabering Süd“

Textliche Festsetzungen und Hinweise, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober 2021

Gebäude, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, sind in der Baumfallzone zulässig, wenn sie so konstruiert sind, dass bei einem Baumwurf keine Gefahr entsteht.

5.0. Dächer

5.1. Dachform

Für Hauptgebäude sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 24° zulässig. Bei Garagen, Nebengebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO und eingeschossigen Anbauten sind auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° zulässig.

6.0. Zufahrten, Garagen und Stellplätze

6.1. Flächen für Garagen und Stellplätze

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.3. Zufahrten

Innerhalb der privaten Grünflächen darf pro angefangene 1000 m² Grundstücksfläche eine Zufahrt zum Gewerbegrundstück mit einer max. Breite von 10 m angelegt werden. Bei mehreren Zufahrten kann die Gesamtbreite beliebig aufgeteilt werden. Entlang der Straße Sieferling sind Zufahrten erst ab 90 m von der Mündung in die Staatstraße 2095 zulässig.

11.0. Grünordnung

11.2. Durch- und Eingrünung der Gewerbeflächen

Freiflächen sind als Wiesen- oder Rasenflächen oder gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die privaten Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern (mind. Pflanzqualität: Str. 2xv., mB., 100-150 cm) aus unten aufgeführten Listen folgendermaßen zu pflanzen: zweireihig versetzt, Pflanzabstand 1,5 x 2 m. Die Sträucher sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und dürfen daher nicht zurückgeschnitten werden.

Auf den privaten Grünflächen der Gewerbegrundstücke sind auch je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Großbaum 1. Wuchsordnung (mind. Pflanzqualität: H. 3xv., DB, StU 16-18 cm) oder alternativ zwei mittelgroße Bäume 2. Wuchsordnung (mind. Pflanzqualität: H. 3xv., DB, StU 14-16 cm) aus unten aufgeführten Listen zu pflanzen. Die vorhandenen heimischen Laubbäume mit entsprechender Qualität können hierauf angerechnet werden.

Die Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen und ist dauerhaft zu erhalten. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Zulässige Bäume 1. Wuchsordnung (nur autochthones Pflanzenmaterial)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Zulässige Bäume 2. Wuchsordnung (nur autochthones Pflanzenmaterial)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
-----------------------	------------

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24

„Gewerbegebiet Schwabering Süd“

Textliche Festsetzungen und Hinweise, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober 2021

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Zulässige Sträucher (nur autochthones Pflanzenmaterial)

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundrose
<i>Salix aurita</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

11.6. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z. B. LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung zu verwenden (z. B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln) gemäß Art 11a des BayNatSchG. Die Leuchten sind so auszurichten, dass ausschließlich die Bauwerke und Betriebsflächen beleuchtet werden und eine Beleuchtung angrenzender Gehölzbestände und Grünflächen ausgeschlossen ist.

Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen. Fundamente von Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig.

Barrieren (z. B. Mauern), die für Reptilien- und Amphibienarten Wanderkorridore versperren, und Fallen (z. B. Lichtschächte), sind zu vermeiden.

Bodenmieten welche länger als 3 Monate lagern, sind mit einer autochthonen, blütenreichen Saatgutmischung anzusäen.

12.0. Immissionsschutz

12.1. Emissionskontingente

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreitet:

Teilfläche	Fläche (m ²)	L _{EK} , tags	L _{EK} , nachts
Parzelle 5	2.478	62	47
Parzelle 1 bis 3	5.489	63	48
Parzelle 4	825	65	50

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24

„Gewerbegebiet Schwabering Süd“

Textliche Festsetzungen und Hinweise, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober 2021

12.2. Nachweise

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

An Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Gewerbegebiet einzuhalten.

12.3. Ausnahmen

In begründeten Ausnahmefällen kann von den unter Punkt 12.1. und 12.2. genannten Auflagen abgewichen werden, sofern die schalltechnische Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

12.4. Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Straßenverkehrsgeräuschbelastung sind innerhalb des Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden für schutzbedürftige Aufenthaltsräume Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109:2018-1, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sind einzuhalten.

13.0. Sicherung gegen wild abfließendes Wasser

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses ist mindestens 25 cm über dem Gelände bzw. der Zufahrtsstraße zu legen, und die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (z. B. wasserdichte und gegebenenfalls auftriebssichere Keller sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen).

14.0. Geländeanpassung

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (z. B. durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von +/- 1,2 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Stützmauern müssen in Naturstein oder steinmetzmäßig nachbehandeltem Beton ausgeführt werden.

15.0. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Ausgleichsbedarf 3.578 m² (siehe Umweltbericht).

Der Ausgleich von 1.887 m² erfolgt über das Ökokonto mit der ID 200293, Flurnummer 1886 Gemeinde und Gemarkung Söchtenau.

Der restliche Ausgleich von 1.691 m² erfolgt über das Ökokonto im „Auer Holz“ mit der ID IX20246, Flurnummer 2303 und 2312 Gemeinde und Gemarkung Söchtenau.

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24

„Gewerbegebiet Schwabering Süd“

Textliche Festsetzungen und Hinweise, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober 2021

D) Textliche Hinweise

12. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen hat auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. 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 Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Je nach Verschmutzungsgrad könnte eine Vorreinigung des Niederschlagswassers notwendig sein.

Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten (z.B. TRENGW, DWA-M 153 und DWA-A 138). Dies ist beim Baugenehmigungsantrag nachzuweisen.

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.

13. 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 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.

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24

„Gewerbegebiet Schwabering Süd“

Textliche Festsetzungen und Hinweise, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober 2021

14. Grünordnung

Auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ wird hingewiesen.

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

Rodungen oder Rückschnitte dürfen nicht in der Vogelbrutzeit zwischen 1. März und 30. September durchgeführt werden.

15. Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegen die schalltechnischen Untersuchungen Bericht Nr. 212011 / 5 vom 06.07.2021 und Bericht Nr. 212011 / 6 vom 21.07.2021 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde und sind zu beachten.

Ergänzend zur Festsetzung 12.5. sind folgende Punkte zu beachten:

- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o. g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt.

16. Versorgungsleitungen

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich eine 110-kV-Leitung der DB Energie GmbH. Es wird auf die damit verbundenen Gefahren hingewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt 0,5 m zur Trassenachse. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m zur Trassenachse aufweisen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Erdgashochdruckleitung Stephanskirchen – Bad Endorf der Firma Energie Südostbayern GmbH.

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb dieser Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und im „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ sowie die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24

„Gewerbegebiet Schwabering Süd“

Textliche Festsetzungen und Hinweise, Fassung vom 24. Juni 2021, geändert am 7. Oktober 2021

15. Energieeinsparung und Einsatz von erneuerbaren Energien

Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hingewiesen, das festlegt, dass Gebäude so zu errichten sind, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung einen gewissen Höchstwert nicht überschreitet, Energieverluste durch baulichen Wärmeschutz vermieden werden und der Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Landratsamt Rosenheim eine kostenlose Energieberatung bietet, auch im Hinblick auf Förderungsmöglichkeiten.

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

Söchtenau, _____
Gemeinde Söchtenau

Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer