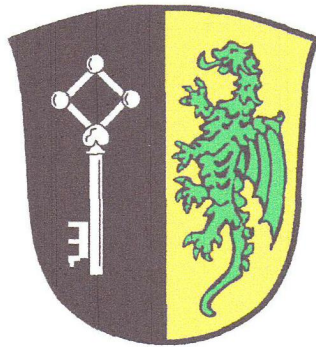


- Original -

Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim



6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“

LAGEPLAN M=1:1.000

Fassung: 24.06.2021

geändert: 16.09.2021

geändert: 09.12.2021

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

A) Planzeichen für die Festsetzungen

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
- Baugrenze
- LG zulässig ausschließlich landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung
- 5 WE max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten bei Wohngebäuden (z.B. 5)
- WH 6,8 max. zulässige seitliche Wandhöhe (z.B. 6,8 m)
- Straßenverkehrsflächen
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu pflanzender Obstbaum (Standortvorschlag)
- bestehende, zu erhaltende oder bei Abgang zu ersetzende Laub- und Obstbäume
- 18 Maßzahl in Metern (z.B. 18,0 m)

B) Planzeichen für die Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze
3648	Flurnummer (z.B. 3648)
	bestehendes Hauptgebäude
	bestehendes Nebengebäude
	Baudenkmal
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung
MD	Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
MI	Mischgebiet nach § 6 BauNVO
WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
	Grünfläche
	110 kV-Bahnstromleitung mit zweiseitigem 30 m Schutzstreifen
	vorgeschlagener Baukörper
	vorgeschlagenes Nebengebäude
	Gebäudeabbruch

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.

C) Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6 und die max. zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

5. Dachgestaltung

Bei Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Gewächs-, Garten- und Gerätehäusern sind Flach- und Pultdächer zulässig.

Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie dieselbe Neigung und Ausrichtung des Daches aufweisen und parallel mit der Dachhaut integriert sind.

10. Abstandsflächen und überbaubare Grundstücksfläche

Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 und 6 der BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. Die ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz sind im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

Garagen, Carports, Stellplätze und übrige Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen ist pro 1.000 m² Grünfläche ein Garten- oder Gewächshaus mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ zulässig.

11. Sicherung gegen wild abfließendes Wasser

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses ist mindestens 25 cm über dem Gelände zu legen, und die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (z. B. wasserundurchlässige Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen).

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die erforderliche Ausgleichsfläche im Umfang von 659 m² (Bilanzierung siehe Umweltbericht) wird auf Flur Nrn. 3644 und 3666, Gemarkung Söchtenau, nachgewiesen. Die Ausgleichsfläche ist in der ersten Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Anlage: Intensivwiese drei Jahre lang aushagern, dazu fünfmal pro Jahr mähen mit Mähgutabfuhr. Dann Fläche grubbern und Ansaat von Saatgut. Dabei ist ein gebietseigenes Regiosaatgut oder eine Mähgutübertragung von einer artenreichen Extensivwiese aus der Umgebung zu verwenden. Pflanzung von sechs Obstbaum-Hochstämmen in regionaltypischen Sorten (Qualität H. 3xv. m.B. StU 12-14 cm).

Pflege: Mahd nach dem dritten Jahr zweimal jährlich mit Mähgutabfuhr, keine Dünger und kein Pestizideinsatz.

D) Textliche Hinweise

6. 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 Sickerschächte 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. TRENGW, DWA-M 153, DWA-A 117 und DWA-A 138).

7. 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 Schlammaustritt 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 Aufkantungungen) 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.

8. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art auf dem Flurstück 3648 der Gemarkung Söchtenau ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

9. Versorgungsleitungen

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich eine 110-kV-Leitung der DB Energie GmbH. Es wird auf die damit verbundenen Gefahren hingewiesen, und das „Merkblatt über Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von 110 kV-Hochspannungsleitungen der DB Energie GmbH (DB Energie)“ ist bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Kabeltrassen der SternKom GmbH, die bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen sind bzw. nicht überbaut werden dürfen.

10. Landwirtschaftliche und gewerbliche Emissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzten Flächen üblicherweise ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub, gegebenenfalls auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen, sind zu dulden. Es wird empfohlen diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mietern, Pächtern) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.

11. Brandschutz

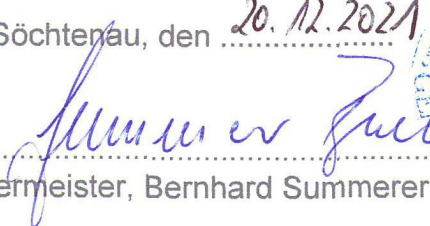
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Art. 5 der BayBO Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, mit Zufahrten oder Durchfahrten auszustatten sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Diese Zu- und Durchfahrten müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.

Die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben bestehen bzw. gelten auch im Erweiterungsbereich.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.06.2021 die 6. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2021 hat in der Zeit vom 22.07.2021 bis 23.08.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2021 hat in der Zeit vom 22.07.2021 bis 23.08.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.09.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2021 bis 08.11.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2021 bis 08.11.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 07.12.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.12.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

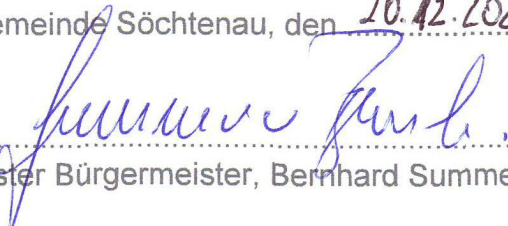
Gemeinde Söchtenau, den 20.12.2021

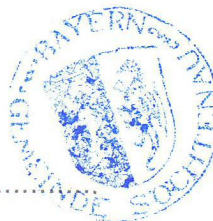

Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer



7. Ausgefertigt

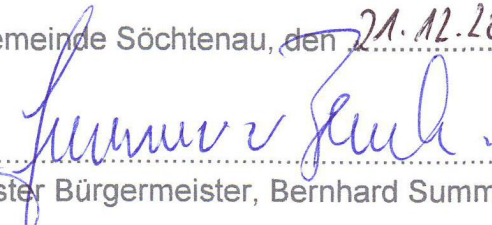
Gemeinde Söchtenau, den 20.12.2021


Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.12.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der 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.

Gemeinde Söchtenau, den 21.12.2021


Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer

