



7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 „SCHWABERING-WEST II“

GEMEINDE SÖCHTENAU - LANDKREIS ROSENHEIM



1:1.000



A) Planzeichen für die Festsetzungen

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
- GR 300 maximal überbaubare Grundfläche in m² (z. B. 300 m²) sie darf für Garagen und Nebenanlagen sowie befestigte Flächen um 70 % überschritten werden
- WH 6,8 maximale seitliche Wandhöhe in m (z. B. 6,8 m) als Bezug gilt die Achse bzw. Mitte der Erschließungsstraße im Mittel des Hauses
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung (Wandhöhe)
- Baugrenze
- vorgeschriebene Firstrichtung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 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
- bestehende Tiefgarage
- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- bestehender Baum

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

- 7.0 Grenzabstand
- 7.1 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.
- 7.2 Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Garagen darf der Grenzabstand weniger als 3 m betragen.

D) Textliche Hinweise

- 8.0 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 Sichererschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Versickerungsanlagen dürfen grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen und die Sohle darf nicht tiefer als 5,0 m unter der Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstand aufweisen. Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten (z. B. NWFreIV, TRENGW, TREN OG, Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138). Werden die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln nicht eingehalten, ist für die Niederschlagswasserreinigung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.
- 9.0 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. 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. 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 Aufkantung) 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.
- 10.0 Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerisches Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), archaische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, 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.

E) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.3.2022 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.3.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.3.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2022 bis 05.05.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.3.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2022 bis 05.05.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 14.6.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.3.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Gemeinde Söchtenau, den 22.8.2022
Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer
- Ausgefertigt
Gemeinde Söchtenau, den 22.8.2022
Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.8.2022 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 23.8.2022
Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer

Ausfertigung

Gemeinde Söchtenau
Landkreis Rosenheim



7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Schwabering-West II“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 10.03.2022
redaktionell geändert: 14.06.2022

Planung:



S.A.K.
Ingenieurgesellschaft mbH
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