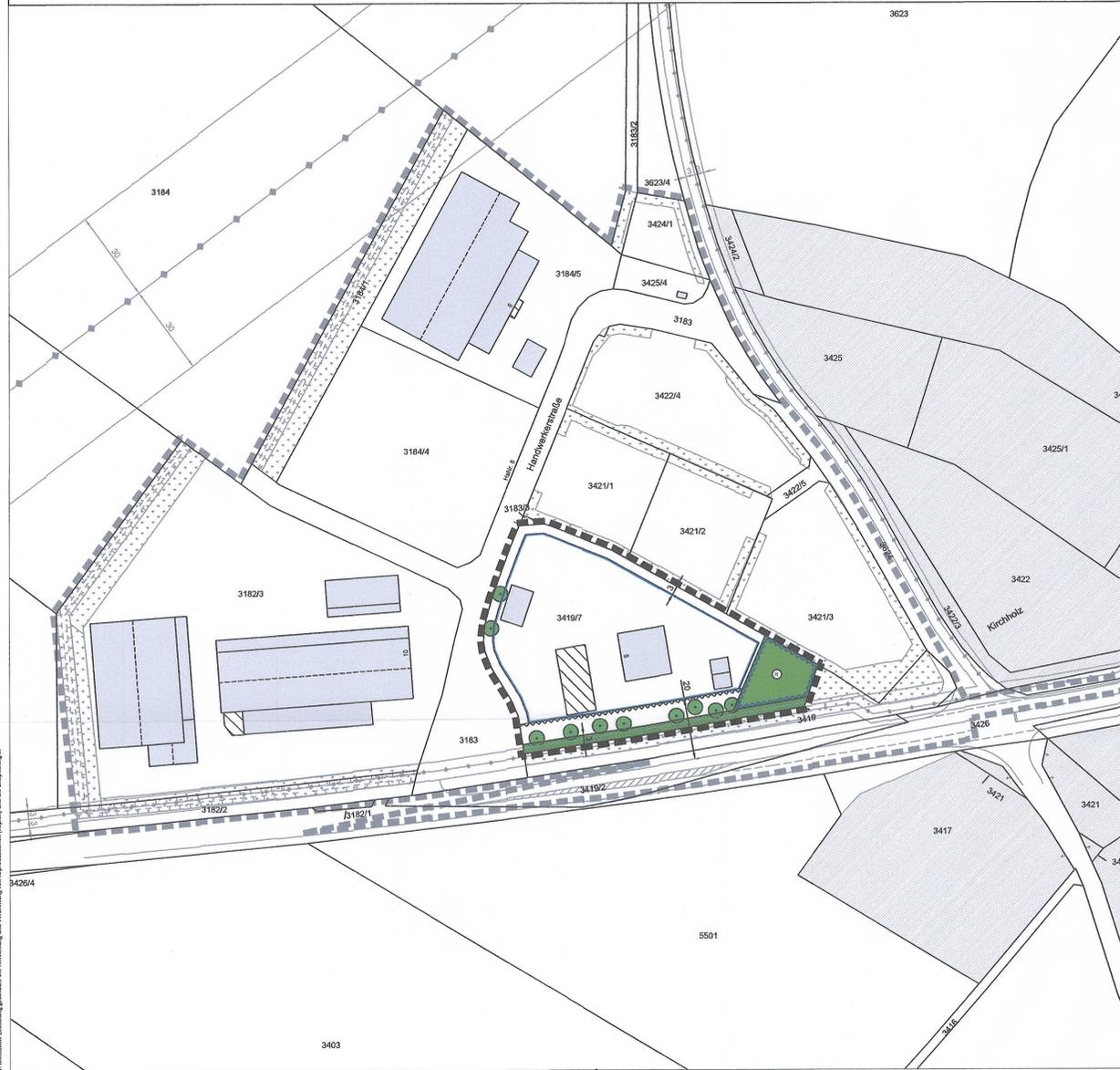




# 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 „GEWERBEGEBIET SCHWABERING SÜD“

GEMEINDE SÖCHTENAU - LANDKREIS ROSENHEIM



### A) Planzeichen für die Festsetzungen

- 3.1. Baugrenze
- 4.2. Anbauverbotszone der St 2095
- 5.2. private Grünfläche
- 5.4. Rückhalte- bzw. Versickerungsbecken
- 7.1. Gehölzpflanzung und Ortsrandeinzünung (siehe rechtskräftigen Bebauungsplan)
- 7.2. zu pflanzende Solitäräume oder Hochstämme (siehe rechtskräftigen Bebauungsplan)
- 8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 8.3. Maßzahl in Metern (z.B. 18,0 m)

### B) Planzeichen für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 3184/4 Flurnummer (z.B. 3184/4)
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Waldfläche
- öffentliche bzw. private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 110 kV-Bahnstromleitung mit zweiseitigem 30 m Schutzstreifen
- Gasleitung mit zweiseitigem 3 m Schutzstreifen

## 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

- 1.0. **Art der baulichen Nutzung**  
Das Planungsgebiet ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.  
  
Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohninheit 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).  
  
Nicht zulässig sind selbständige Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe in funktionell untergeordneter Ergänzung und in Einheit mit Handwerks-, Gewerbe- und Tankbetrieben zugelassen werden, soweit die Fläche der Verkaufsräume höchstens 40 % der Brutto-Grundfläche des jeweiligen Betriebes bzw. höchstens 230 m<sup>2</sup> beträgt.  
  
Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Satz 2 der BauNVO).  
  
Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten.
- 2.0. **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1. **Grundflächenzahl**  
Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8.
- 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.  
  
Die max. zulässige Höhe der OK EG beträgt 504,10 in Meter über Normalhöhennull.
- 4.0. **Äußere Gestaltung der Gebäude**
- 4.1. **Dacheindeckung**  
Für die Dacheindeckung sind ziegelrote, rotbraune und dunkelgraue Farben zulässig. Mindestens 30 % der gesamten Dachfläche ist mit solarthermischen Anlagen, Photovoltaikanlagen oder Gründächern auszurüsten bzw. auszustatten. Bei untergeordneten Anbauten, Überdachungen bis 100 m<sup>2</sup> Größe und Firstoberkanten bis 4,0 m Breite sind auch Glasdächer zulässig.
- 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.
- 8.0. **Ver- und Entsorgungsanlagen**
- 8.2. **Flächen für Stromversorgung**  
Trafostationen und Ladesäulen für Elektromobile sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 12.0. **Immissionsschutz**  
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 Bau Bestimmungen vom Juni 2022, 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).

## 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 Hochwasserschutzleitfaden 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.

## 16. Straßenemissionen

Der Geltungsbereich liegt an freier Strecke der St 2095 und befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuelle künftige Forderungen nach Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

## 17. Versorgungsleitungen

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

In unmittelbarer Umgebung 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.

In unmittelbarer Umgebung 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.

## 18. 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.

## 19. Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 212011 / 8 vom 09.08.2022 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde.

Ergänzend zu den Festsetzungen:

- 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 schalldämmten 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' der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlämpel dargestellt.

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

## E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.7.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.8.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.7.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.8.2022 bis 30.9.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.7.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.8.2022 bis 20.9.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 6.10.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 6.10.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Gemeinde Söchtenau, den 08. Nov. 2022  
  
Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer
5. Ausgefertigt  
Gemeinde Söchtenau, den 08. Nov. 2022  
  
Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09. Nov. 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 09. Nov. 2022  
  
Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer

Ausfertigung

Gemeinde Söchtenau  
Landkreis Rosenheim



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

im beschleunigten Verfahren nach  
§ 13a BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000  
Fassung: 28.07.2022  
geändert: 06.10.2022

Planung:

Sonntagshornstraße 19  
83278 Traunstein  
Telefon +49 (0) 8 51 98 96 3-31  
Fax +49 (0) 8 51 98 96 3-47  
www.s-a-k.de  
info@s-a-k.de