



B. ZEICHNERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Gebietsbezeichnung
- 1.2. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Gebietsbezeichnung
- 1.3. Sondergebiet "Photovoltaik" nach § 11 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Wandhöhe, gemessen von OK-Gelände am tiefsten Geländepunkt des Gebäudes bis OK-Dachhaut seitliche Wand, maximal zulässig, z.B. 8,0 m
- 2.2. Firsthöhe, maximal zulässig, z.B. 12,0 m
- 2.3. Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO, z.B. 0,55
- 2.4. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2

3.0. Baugrenzen, Firstrichtung

- 3.1. Baugrenze

4.0. Verkehrsflächen

- 4.1. Straßenbegrenzungslinie
- 4.2. öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehsteig) mit Maßangabe
- 4.3. Fuß- und Radweg, Wirtschaftsweg
- 4.4. freizuhaltende Sichtflächen

5.0. Flächen für Versorgungsanlagen

- 5.1. Elektrizität, Trafostation

6.0. Hauptversorgungsleitungen

- 6.1. Abwasserleitung
Die 4 m breite Trasse ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7.0. Wasserflächen

- 7.1. bestehender, zu erhaltender Kiesweiher
Der Weiher und die Uferbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

8.0. Flächen für Abgrabungen

- 8.1. Fläche für Abgrabungen (Kiesabbau)

9.0. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- 9.1. Fläche für die Landwirtschaft
- 9.2. bestehender Fichtenwald, zu erhalten als Immissions- und Sichtschutzwald
In Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sind bei Schlagreife des Holzes maximale Schläge von 500 qm je Flurnummer und Jahr zulässig. Zulässig ist auch die Umwandlung in Misch- oder Laubwald.
- 9.3. bestehender Fichtenwald, zu erhalten und in die Fläche einbringen von mindestens 75% Laubbäumen in Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Arten wie unter Ziff. 10.1.
- 9.4. zu erhaltende Laub- und Mischwaldflächen sowie Schlaglugegesellschaften
- 9.5. Randzone von bestehenden Waldflächen
Hier ist die Entfernung von Bäumen bei gleichzeitiger Pflanzung oder natürlichem Aufwuchs von Sträuchern nach Ziff. 10.2. zulässig zur Vermeidung von Windwurfschäden.
- 9.6. bestehender Einzelbaum

10.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 10.1. herzustellende Aufforstung mit Laubwald nach Rodung, Kiesabbau und Böschungspfrierung
Verwendet werden dürfen nur folgende Bäume in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Von einer Art dürfen nicht mehr als 40% verwendet werden: Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Buche, Prunus avium - Kirsche, Quercus robur - Eiche, Tilia cordata - Linde
- 10.2. Gehölzrandpflanzung mit folgenden Arten, Mindestgröße Str. 2xv. 100-150 cm
Pflanzenabstand 1 x 1 m, im Verband gepflanzt, ergänzt durch Bäume aus Ziff. 10.1. der 2. Wuchsklasse, alle Flächen mit Rindenmulchabdeckung
Auf die Eintragung im Plan über die rechtlich zu sichernden Zufahrtsmöglichkeiten zu den Restgrundstücken wird hingewiesen.
5% Cornus sanguinea - Hartweige, 10% Ligustrum vulgare - Liguster, 15% Corylus avellana - Haselnuss, 10% Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, 10% Prunus spinosa - Schlehdorn, 10% Rosa canina - Hundrose, 10% Sambucus racemosa - Traubenholunder, 10% Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, 5% Salix aurita - Ohrweide, 5% Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, 5% Rhamnus frangula - Faulbaum, 5% Euconymus europaeus - Pfaffenhütchen
- 10.3. zu pflanzende Solitäräume oder Hochstämmen
Arten wie unter Ziff. 10.1., Mindestgröße jedoch STU 16-18 cm
- 10.4. herzustellende Sukzessionsflächen ohne Oberbodenaufrag
Zulässig sind Pflegeeingriffe in Absprache mit dem Landratsamt Rosenheim
- 10.5. zu pflanzende Wildobstbäume
- 10.6. Flächen innerhalb der Gewerflächen mit besonderen Auflagen.
Unzulässig ist hier die Verwendung von bodenversiegelnden Belägen außer bei Zufahrten
- 10.7. herzustellende Trockenrasenflächen

11.0. Sonstige Planzeichen

- 11.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
- 11.2. Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

2. FÜR DIE HINWEISE

- 2.0. Flurnummer, z.B. 3800/11
- 3.0. Böschung
- 4.1. Hauptgebäude Bestand
- 4.2. Nebengebäude Bestand

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Die mit GE1 und GE2 gekennzeichneten Flächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

- 1.2. Abgrabungen bis 4 m, gemessen vom höchsten Punkt der Abgrabungsfläche, sind zulässig.
- 1.3. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Im Geltungsbereich sind die für die Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.0. Höhenlage des Gebäudes

- 3.1. Es gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wandhöhe und Firsthöhe als Höchstgrenze.
- 3.2. Das Gewerbegebiet OK Betriebsgelände muss mindestens 2,0 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

3.3. Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 darf die Oberkante des Erdgeschosslufbodens max. 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche bzw. der abgegrabenen Geländeoberfläche liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit durch den geforderten Mindestabstand von 2,0 m über dem höchsten Grundwasserstand ein höheres Geländeneiveau notwendig ist. Geländeauffüllungen sind mit grundwasserneutralem Material auszuführen.

3.4. Aufschüttungen über 1,0 m sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden die Flächen für Straßen sowie die notwendigen Anschlussflächen.

4.0. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 4.1. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune Dachplatten oder sonstige ziegelrote bis rotbraune Dacheindeckungen zu verwenden. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- 4.2. Zusammenbauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
- 4.3. Bei den Außenwänden sind Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche mit grellen oder stark reflektierender Ausführung zu verwenden. Umrühne Putzstrukturen sind unzulässig.
- 4.4. Die maximale Giebelbreite bei Satteldächern beträgt 20 m, bei Pultdächern 10 m.

5.0. Dächer

- 5.1. Es sind nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 9-24° zulässig.

6.0. Garagen und Stellplätze

- 6.1. Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 6.2. Der Abstand zwischen Toren und Garagen, Tiefgaragenabfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.

7.0. Einfriedungen

- 7.1. Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen als Maschendrahtzaun in einer maximalen Höhe von 1,60 m oder Holzstaketenzaun mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Die Einfriedungen müssen auf der Grundstücksmieseite bei geschlossenen Gehölzpflanzungen errichtet werden.

8.0. Behälter für Abfallbeseitigung

- 8.1. Sammelmüllbehälter sind in Gebäuden oder in eigenen Müllgebäuden unterzubringen. Freistehende Sammelmüllbehälter sind unzulässig.

9.0. Sichtdreiecke

- 9.1. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenniveau unzulässig. Ausgenommen sind mit einem Kronensatz über 3,00 m Laubbaumhöchstmaße.

10.0. Anlagen der Außenwerbung

- 10.1. Am Anfang der Zufahrtsstraßen zum Gewerbegebiet ist als Hinweis eine Übersichtstafel mit den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben zulässig. Am Gewerbebestand selbst ist lediglich noch ein zusätzliches Firmenschild zugelassen. Werbeanlagen in Form von Leuchtreklame und grelle Farben der Werbeanlagen sind unzulässig.

11.0. Grünordnung

- 11.1. Zu erhaltende Bäume und Strauchgruppen
Die als zu erhaltend festgesetzten Wald-, Baum- und Strauchflächen dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Sie sind auf Dauer zu erhalten. Ausnahmegenehmigungen kann nur das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau erteilen.
Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen wie im Plan dargestellt, zu ersetzen. Ausnahmegenehmigungen kann nur das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau erteilen.
Die im Plan dargestellten neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten. Ausnahmegenehmigungen kann nur das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau erteilen.
Auf die Eintragung im Plan über die rechtlich zu sichernden Zufahrtsmöglichkeiten zu den Restgrundstücken wird hingewiesen.
Pflanzgehilfen dürfen bei den Baum- und Strauchflächen durchgeführt werden. Sie sind in Absprache mit zu erstellendem Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau durchzuführen.
- 11.2. Der Standort der festgesetzten Bäume nach Ziff. 10.1. kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
- 11.3. Mindestens 90% der notwendigen Stellplätze im Gewerbegebiet müssen mit einem wasserdrainierenden Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden.
- 11.4. Geschnittene Hecken, Koniferenhecken und Thujenhecken sind unzulässig.
- 11.5. Werden private Grundstücke im Gewerbegebiet geteilt, so ist bei Grundstücken unter 2.500 qm an jeder Seite der Grundstücksgrenze, die neu entsteht, eine mindestens einreihige 1,5 m breite Pflanzreihe herzustellen mit Arten wie unter Ziff. 10.1. und 10.2. Bei Grundstücken über 2.500 qm ist an jeder Seite der Grundstücksgrenze, die neu entsteht, eine mindestens zweireihige 2 m breite Pflanzreihe herzustellen mit Arten wie unter Ziff. 10.1. und 10.2.
- 11.6. Freiflächengestaltungsplan - Vermessungsplan
Im Bereich des Gewerbegebietes und des Kiesabbaugebietes ist dem Bauplan ein Freiflächengestaltungsplan oder Abbauplan beizulegen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt. Außerdem ist ein Vermessungsplan, der vor Planungsbeginn erstellt wird, beizulegen.
- 11.7. Zeitpunkt der Pflanzung
Die geforderte Mindestpflanzung muss spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Bezugserfertigung der Gebäude fertiggestellt sein. Im Kiesabbaugebiet ist die Pflanzung spätestens 2 Jahre nach Beendigung des Kiesabbaus nach Maßgabe des Abbauplans durchzuführen.

12.0. Sonstiges

- 12.1. Festsetzungen zum Kiesabbau
Bauliche Anlagen: Auf dem Kiesabbaugebiet dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.
Sicherung: Das Abbaugelände ist mit einem Schutzzaun zu sichern und einem verschleißbaren Tor zu versehen.
Böschung: Die Böschungneigung während des Abbaus darf nicht größer als 1:1 sein.
- 12.2. Wohngebäude müssen einen Abstand von 20 m zu bestehenden Waldflächen aufweisen.

D. HINWEISE

1.0. Grundlagen der Planung

- 1.1. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte erstellt. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.
Um regelmäßige Qualitätskontrollen vornehmen zu können, ist am Rande des Gewerbegebietes an drei Stellen je ein Grundwasserpegel zu errichten.

2.0. Grundwasser / Abwasser

- 2.1. Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizkörper gegen Auftrieb zu sichern.
- 2.2. Bei der Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
- 2.3. Für das Gemeindegebiet Söchtenau ist die Abwasserkanalisation bereits projektiert. Das Gewerbegebiet soll an den Kanal angeschlossen werden.
- 2.4. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der NWFreiV und TRENGW in das Grundwasser einzuleiten.
- 2.5. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so angebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.
Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen angezeigert werden entsprechend Art. 37 BayWVG.

3.0. Tankanlagen

- 3.1. Entlüftungsöffnungen sind mindestens 2,50 m über Gelände anzuordnen.
Befüllungsöffnungen sind mindestens 1,50 m über Gelände anzuordnen.
- 3.2. Die Einstiegsschächte von Erdtanks sind mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen.
- 3.3. Tanklager mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

4.0. Stromversorgung

- 4.1. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschranke an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG angeschlossen.

4.2. Die Hausanschlusskabel

- 4.2. Die Hausanschlusskabel enden im Hausanschlusskasten. Dies kann auch eine Wandanschlüsse an der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten sein. Die Verteilerschranke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

5.0. Altlasten

- 5.1. Nach Auskunft der Gemeinde Söchtenau sind auf dem Gelände keine Altlasten bekannt.

6.0. Sonstiges

- 6.1. Durch die erteilte Kiesabbaugehmigung werden privatrechtliche Ansprüche Dritter (z.B. der Eigentümer von Nachbargrundstücken) nicht berührt.
- 6.2. Der Grundwasserbereich darf beim Kiesabbau nicht angeschnitten werden.
- 6.3. Der Abraum wird innerhalb des Kiesabbaugebietes gelagert und anschließend zur Wiederverfüllung verwendet.
- 6.4. Die Bebauung im Gewerbegebiet GE2 darf erst begonnen werden, wenn die Ausgleichsflächen 1 mit 3 laut 8. Flächennutzungsplanung vollständig erstellt sind.
- 6.5. Wasserstandsabsenkungen sind im Hinblick auf den Sifleringer See nicht zulässig.
- 6.6. Das höher liegende Bauquartier ist ein Auffüllgelände, im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren ist die Tragfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.
- 6.7. Für die Löschwasserversorgung sind in Abständen von höchstens 80 m Überflurhydranten nach DIN 3322, DN 100, mit einer Leistung von 1.600 ltr/min bei gleichzeitiger Nutzung von zwei Hydranten zu erstellen. Der Bau von unterirdischen Löschwasserbehältern mit mindestens 100 cbm Fassungsvermögen soll mit einbezogen werden. Die möglichen Gebäudezufahrten bzw. Feuerwehrzufahrten mit Feuerwehrzufahrten sind nach DIN 14090 festzulegen. Sofern Büro- oder Wohneinheiten erstellt werden, darf die Bauhöhe von 8 m bis zu den Fensterbrüstungen zur Personenerrettung nicht überschritten werden.

7.0. Bodendenkmäler

- 7.1. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

8.0. Landwirtschaftliche Emissionen

- 8.1. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen ausgehen (Lärm und Geruch), die zu dulden sind.

9.0. Maß der baulichen Nutzung

- 9.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) kann für Garagen und Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten u. a. um bis zu 50% überschritten werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.11.2012 die Aufstellung der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2012, ortsüblich bekannt gemacht.

- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.11.2011 hat in der Zeit vom 29.12.2011 bis 30.01.2012 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.11.2011 hat in der Zeit vom 29.12.2011 bis 30.01.2012 stattgefunden.

- d) Zu dem Entwurf der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2012 bis 12.07.2012 beteiligt.
- e) Der Entwurf der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2012 bis 12.07.2012 öffentlich ausgelegt.

- f) Die Gemeinde Söchtenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.09.2012 die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.09.2012 als Satzung beschlossen.

Söchtenau, den 24.11.2012

Sebastian Forstner, Erster Bürgermeister

A. Ausfertigung

GEMEINDE SÖCHTENU

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 9

"GEWERBEGEBIET SCHWABERING"

8. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung als

SATZUNG

M = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:
Vorentwurf: 28.07.2010
geändert: 24.11.2011
Entwurf: 12.04.2012
red. ergänzt: 13.09.2012

Entwurfsverfasser:
Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695