



B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Gebietsbezeichnung
 GE1
 GE2
 SO

1.2. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Gebietsbezeichnung
 GE1
 GE2

1.3. Sondergebiet "Photovoltaik" nach § 11 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

WH 8,0m
 FH 12,0m
 GRZ 0,55
 II

2.1. Wandhöhe, gemessen von OK-Gelände am tiefsten Geländeckpunkt des Gebäudes bis OK-Dachau 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 Hochstmaß, z.B. 2

3.0. Baugrenzen, Firstrichtung

3.1. Baugrenze
 3.2. Flächen innerhalb der Baugrenzen, in denen Aufenthaltsräume unzulässig sind

4.0. Verkehrsflächen

4.1. Straßenbegrenzungslinie
 4.2. öffentliche Verkehrsflächen (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. Grünflächen

7.1. private Grünfläche

8.0. Wasserflächen

8.1. bestehender, zu erhaltender Kiesweiler
 Der Weiler und die Uferbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

9.0. Flächen für Abgrabungen

9.1. Fläche für Abgrabungen (Kiesabbau)

10.0. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

10.1. Fläche für die Landwirtschaft
 10.2. bestehender Fichtenwald, zu erhalten als Immissions- und Schutzwald
 In Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sind bei Schlagrändern des Holzes maximale Schläge von 500 cm je Flumnummer und Jahr zulässig. Zulässig ist auch die Umwandlung in Misch- oder Laubwald.

10.3. bestehender Fichtenwald, zu erhalten und in die Fläche einbringen von mindestens 75 % abgeholtzen in Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Arten wie unter Ziff. 11.1.
 10.4. zu erhaltende Laub- und Mischwaldflächen sowie Schlagfällgesellschaften
 10.5. Randzone von bestehenden Waldflächen
 Hier ist die Entfernung von Bäumen bei gleichzeitiger Pflanzung oder natürlichem Aufwuchs von Sträuchern nach Ziff. 11.2. zulässig zur Vermeidung von Windwurfschäden

10.6. Eingrünung mit kleinkronigen Laubbäumen (Wuchshöhe bis maximal 15 m) und heimischen Laubsträuchern vollständig in der dargestellten Breite
 10.7. bestehender Einzelbaum

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

11.1. herstellende Aufforstung mit Laubwald nach Rodung, Kiesabbau und Böschungsprofilierung
 Verwendet werden 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.

11.2. Gehölzrandbeplantung mit folgenden Arten, Mindestgröße Str. 2x 100-150 cm
 50% Corylus avellana - Eichorn, 10% Ligustrum vulgare - Liguster, 15% Sorbus aucuparia - Vogelbeerbaum, 10% Pyrus pyrifolia - Steinäpfelkirsche, 10% Prunus spinosa - Schneebirne, 10% Rosa canina - Hundesee, 10% Sambucus racemosa - Traubensüßholz, 10% Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, 5% Salix aurita - Ohweide, 5% Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, 5% Rhamnus frangula - Faulbaum, 5% Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

11.3. zu pflanzende Solitärbäume oder Hochstämme
 Arten wie unter Ziff. 11.1, Mindestgröße jedoch 16-18 cm

11.4. herstellende Sukzessionsflächen ohne Oberbodenaufräum
 Zulässig sind Pflegeeingriffe in Absprache mit dem Landratsamt Rosenheim.

11.5. zu pflanzende Wildobstbäume

11.6. Flächen innerhalb der Gewerbeflächen mit besonderen Auflagen
 Unzulässig ist hier die Verwendung von bodenversiegelnden Belägen außer bei Zäunen

11.7. herstellende Trockenrasenflächen

12.0. Sonstige Planzeichen

12.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
 12.2. Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
 12.3. Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

2. FÜR DIE HINWEISE

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

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 5 m, gemessen vom höchsten Punkt der Abgrabungsfläche, sind zulässig

1.3. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig

2.0. Maß der baulichen Nutzung

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

3.0. Höchstlage des Gebäudes

3.1. Es gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wandhöhe und Firsthöhe als Höchstgrenze

3.0. Baugrenzen, Firstrichtung

3.1. Baugrenze
 3.2. Flächen innerhalb der Baugrenzen, in denen Aufenthaltsräume unzulässig sind

4.0. Verkehrsflächen

4.1. Straßenbegrenzungslinie
 4.2. öffentliche Verkehrsflächen (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. Grünflächen

7.1. private Grünfläche

8.0. Wasserflächen

8.1. bestehender, zu erhaltender Kiesweiler
 Der Weiler und die Uferbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

9.0. Flächen für Abgrabungen

9.1. Fläche für Abgrabungen (Kiesabbau)

10.0. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

10.1. Fläche für die Landwirtschaft
 10.2. bestehender Fichtenwald, zu erhalten als Immissions- und Schutzwald
 In Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sind bei Schlagrändern des Holzes maximale Schläge von 500 cm je Flumnummer und Jahr zulässig. Zulässig ist auch die Umwandlung in Misch- oder Laubwald.

10.3. bestehender Fichtenwald, zu erhalten und in die Fläche einbringen von mindestens 75 % abgeholtzen in Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Arten wie unter Ziff. 11.1.
 10.4. zu erhaltende Laub- und Mischwaldflächen sowie Schlagfällgesellschaften
 10.5. Randzone von bestehenden Waldflächen
 Hier ist die Entfernung von Bäumen bei gleichzeitiger Pflanzung oder natürlichem Aufwuchs von Sträuchern nach Ziff. 11.2. zulässig zur Vermeidung von Windwurfschäden

10.6. Eingrünung mit kleinkronigen Laubbäumen (Wuchshöhe bis maximal 15 m) und heimischen Laubsträuchern vollständig in der dargestellten Breite
 10.7. bestehender Einzelbaum

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

11.1. herstellende Aufforstung mit Laubwald nach Rodung, Kiesabbau und Böschungsprofilierung
 Verwendet werden 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.

11.2. Gehölzrandbeplantung mit folgenden Arten, Mindestgröße Str. 2x 100-150 cm
 50% Corylus avellana - Eichorn, 10% Ligustrum vulgare - Liguster, 15% Sorbus aucuparia - Vogelbeerbaum, 10% Pyrus pyrifolia - Steinäpfelkirsche, 10% Prunus spinosa - Schneebirne, 10% Rosa canina - Hundesee, 10% Sambucus racemosa - Traubensüßholz, 10% Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, 5% Salix aurita - Ohweide, 5% Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, 5% Rhamnus frangula - Faulbaum, 5% Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

11.3. zu pflanzende Solitärbäume oder Hochstämme
 Arten wie unter Ziff. 11.1, Mindestgröße jedoch 16-18 cm

11.4. herstellende Sukzessionsflächen ohne Oberbodenaufräum
 Zulässig sind Pflegeeingriffe in Absprache mit dem Landratsamt Rosenheim.

11.5. zu pflanzende Wildobstbäume

11.6. Flächen innerhalb der Gewerbeflächen mit besonderen Auflagen
 Unzulässig ist hier die Verwendung von bodenversiegelnden Belägen außer bei Zäunen

11.7. herstellende Trockenrasenflächen

12.0. Sonstige Planzeichen

12.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
 12.2. Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
 12.3. Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

2. FÜR DIE HINWEISE

12.1. Festsetzungen zum Kiesabbau
 Bauteile Anlagen. Auf dem Kiesabbaugelände dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.
 Sicherung: Das Abbaugelände ist mit einem Schutzaun zu sichern und einem verschließbaren Tor zu versehen.
 Böschung: Die Böschungsneigung 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 Seiten je einen Grundwasserpegel zu errichten.

2.0. Grundwasser / Abwasser

2.1. Keller sind wasserdrück auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
 2.2. Bei der Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.

3.0. Schmutzwasser

Die Erweiterung des Gewerbegebietes wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

3.0. Tanklager

3.1. Entlüftungsöffnungen sind mindestens 2,50 m über Gelände anzordnen.
 Befüllungsöffnungen sind mindestens 1,50 m über Gelände anzordnen.

3.0. Stromversorgung

3.1. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Baywerk AG angeschlossen.

4.0. Wasser

4.1. Die Hausanschlüsse enden im Hausanschlüsse. Dies kann auch eine Wandnische an der der Straßenseite zugewandten Außenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten sein. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Pivatgrund gesetzt.

4.2. Für neu zu verlegende Kabel werden die üblichen Zonen von 0,3 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt.

4.3. Für neu zu verlegende Kabel werden die üblichen Zonen von 0,3 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt.

4.4. Für die Leitungsbauweise der neuen Gewerbegebiete ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Der Platzbedarf beträgt ca. 20 qm. Die Station muss von drei Seiten zugänglich sein und von öffentlichen Gründen angefahren werden können.

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 Kiesabbaugenehmigung 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 Kiesabbaubereiches gelagert und anschließend zur Wiederverwendung verwendet.

6.4. Die Bebauung im Gewerbegebiet GE2 darf erst begonnen werden, wenn die Ausgleichsfläche 3 m laut § 8 Flächennutzungsplanung vollständig erstellt sind.

6.5. Wasserstandabsenkungen sind im Hinblick auf den Sierlinger See nicht zulässig.

6.6. Das höher liegende Bauquartier ist ein Aufstiegspunkt, im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren ist die Tragfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

6.7. Für die Löschwasserversorgung sind in Abständen von höchstens 80 m voneinander Löschwasserbehälter mit einer Füllmenge von 1.600 ltr/min bei gleichzeitiger Nutzung von zwei Hydranten zu errichten. Der Raum von den verschiedenen Löschwasserbehältern mit mindestens 100 cm Fassungsvermögen soll mit einbezogen werden. Die möglichen Gebäudenutzungen bzw. Feuerwehrumfahrten mit Feuerwehraufstellflächen sind nach DIN 1490 festzulegen. Sofern Büro- oder Wohnheimen erstellt werden, darf die Bauhöhe von 8 m bis zu den Fensterbrüstungen zur Personenrettung 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. bis zu 50% überschritten werden.

10.0. Wild abfließendes Wasser / Niederschlagswasser

10.1. Wild abfließendes Wasser
 Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdrücköffnungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in die Gebäude eindringen kann. Es wird empfohlen, zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser die Oberkante Rohrböden mindestens 30 cm über OK Geländeoberkante auszuführen.

10.2. Umgang mit Niederschlagswasser
 Auf die Eintragung im Plan über die rechtlich zu sichernden Zufahrtsmöglichkeiten zu den Restgrundstücken wird hingewiesen. Pflegehebe dürfen bei den Baum- und Strauchflächen durchgeführt werden. Sie sind in Absprache mit zu erstwendendem Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau durchzuführen.

10.3. Der Standort der festgesetzten Bäume nach Ziff. 11.1, kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

10.4. Auf die Eintragung im Plan über die rechtlich zu sichernden Zufahrtsmöglichkeiten zu den Restgrundstücken wird hingewiesen. Pflegehebe dürfen bei den Baum- und Strauchflächen durchgeführt werden. Sie sind in Absprache mit zu erstwendendem Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau durchzuführen.

10.5. Mindestens 80 % der notwendigen Stellplätze im Gewerbegebiet müssen mit einem wasserdrückenden Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasensteine oder Pflastersteine mit Graslage zu verwenden.

10.6. Umgang mit Niederschlagswasser
 Werden auf den Flächen regelmäßig wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt oder umgeschlagen (ausgenommen Kleingebinde bis 20 Liter Rauminhalt) bzw. wird das Regenwasser durch Gebrauch nachteilig verändert, so ist eine erlaubnisfreie Verwendung von Regenwasser nicht möglich. In diesem Fall ist für eine geplante Versickerung bei der zuständigen Kreisverwaltungsbörde eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

10.7. In einem Gewerbegebiet ist für Hofflächen und Straßenflächen die Versickerung über die beliebte Bodenzone, also eine Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung anzustreben. Unterirdische Versickerungseinrichtungen (Rigolen, Sickerkübel etc.) sind nur in Verbindung mit einer Planung von Anlagen im Umgang mit Regenwasser und dem Marktblatt DWA-M153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" sowie dem Marktblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie die Anlagenverordnung VAWs zu beachten. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen von Objektplanungen konkretisiert.

11.0. Gründung

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.

11.2. Bäume und Strauchgruppen, die nicht anwachsen, eingeschnitten oder entfernt werden, sind durch diese Arten Qualitäts- und Großenanforderungen wie im Plan dargestellt, zu ersetzen. Ausnahmegenehmigungen kann nur das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau erteilen.

11.3. Auf die Eintragung im Plan über die rechtlich zu sichernden Zufahrtsmöglichkeiten zu den Restgrundstücken wird hingewiesen. Pflegehebe dürfen bei den Baum- und Strauchflächen durchgeführt werden. Sie sind in Absprache mit zu erstwendendem Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau durchzuführen.

11.4. Auf die Eintragung im Plan über die rechtlich zu sichernden Zufahrtsmöglichkeiten zu den Restgrundstücken wird hingewiesen. Pflegehebe dürfen bei den Baum- und Strauchflächen durchgeführt werden. Sie sind in Absprache mit zu erstwendendem Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau durchzuführen.

11.5. Auf die Eintragung im Plan über die rechtlich zu sichernden Zufahrtsmöglichkeiten zu den Restgrundstücken wird hingewiesen. Pflegehebe dürfen bei den Baum- und Strauchflächen durchgeführt werden. Sie sind in Absprache mit zu erstwendendem Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau durchzuführen.

11.6. Auf die Eintragung im Plan über die rechtlich zu sichernden Zufahrtsmöglichkeiten zu den Restgrundstücken wird hingewiesen. Pflegehebe dürfen bei den Baum- und Strauchflächen durchgeführt werden. Sie sind in Absprache mit zu erstwendendem Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau durchzuführen.

11.7. Auf die Eintragung im Plan über die rechtlich zu sichernden Zufahrtsmöglichkeiten zu den Restgrundstücken wird hingewiesen. Pflegehebe dürfen bei den Baum- und Strauchflächen durchgeführt werden. Sie sind in Absprache mit zu erstwendendem Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Söchtenau durchzuführen.

12.0. Sonstiges

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

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühländige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2016 hat in der Zeit vom 14.06.2016 bis 13.07.2016 stattgefunden.

3. Die frühländige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2016 hat in der Zeit vom 14.06.2016 bis 13.07.2016 stattgefunden.

4.