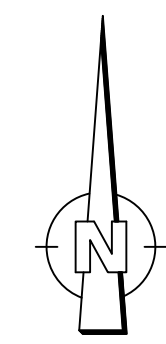


AUFSTELLUNG DER KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG „SÖCHTENAU“

GEMEINDE SÖCHTENAU - LANDKREIS ROSENHEIM



1:1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim, erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ort Söchtenau.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes werden gemäß dem im beigefügten Lageplan festgelegt.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Einbeziehungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

A) Planzeichen für die Festsetzungen

- ■ ■ ■ Grenze des Klarstellungsbereiches
- ■ ■ ■ Grenze des Einbeziehungsbereiches
- Überbaubare Fläche Hauptgebäude
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung, mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
- Ausgleichsfläche
- Baum zu pflanzen (Standortvorschlag)
- ← 8,0 → Bemaßung

B) Planzeichen für die Hinweise

- Bestehendes Hauptgebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 198 Bestehende Flurnummer (z.B. 198)
- Vorgeschlagener Baukörper - Hauptgebäude
- Vorgeschlagener Baukörper - Nebengebäude

C) Festsetzung durch Text

1. **Ortsrandeingrünung**
Der Ortsrand im Südwesten ist mit einem sieben Meter breiten Grünstreifen einzugrünen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen (siehe Pflege der Ausgleichsfläche unten).

2. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleich**
Die erforderliche Ausgleichsfläche im Umfang von 336 m² (Bilanzierung siehe Begründung) wird direkt südwestlich des Einbeziehungsbereiches erbracht.

Entwicklungsziel:
Extensive Wiese mit Streuobstbäumen (336 m²)

Anlage:
Fläche grubben und mit autochthoner Saatgutmischung für extensive Wiese ansäen. Pflanzung von drei Hochstamm-Obstbäumen der Arten Apfel, Birne, Zwetschge, Süßkirsche, Sauerkirsche oder Walnuss in regionaltypischen Sorten (Qualität: H. 3xv. m.B. STU 12-14 cm). Die Pflanzung hat nach Fertigstellung (Bezug) zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Pflege:
Mähd zweimal jährlich nach 15 Juni mit Mähgutabfuhr. Keine Ausbringung von Gülle oder Pflanzenschutzmitteln.

D) Textliche Hinweise

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nach der Umgebungsbebauung (Einfügungsgebot). Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die Gebäude sind in einem ortsgelunden ländlichen Baustil zu errichten.

2. **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. TRENÖG, Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117). Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist für alle Teilbereiche eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 15 des Bayerisches Wassergesetzes (BayWG) zu beantragen.

3. **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. Bei Eingriffen in den Wasserhaushalt (z.B. Absenkungen während der Baumaßnahme, oder die Umleitung des abfließenden Oberflächenwassers durch den neuen Baukörper) sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen, und § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (Veränderungen des Wasserabflusses) berücksichtigen.

4. **Verkehrstechnische Erschließung**
Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt durch die bestehende Zufahrt über die Lagerhausstraße. Es dürfen keine zusätzlichen Zufahrten bzw. Baustellenzufahrten angelegt werden.

5. **Denkmalschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

6. **Landwirtschaftliche Emissionen**
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen üblicherweise ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub, gegebenenfalls auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen, sind von den Anwohnern zu dulden.

E) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Söchtenau hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Söchtenau“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Söchtenau“ in der Fassung vom wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, um eine Gelegenheit zur Stellungnahme zu erhalten.

Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Söchtenau“ in der Fassung vom wurden Beteiligte der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beteiligt, um eine Gelegenheit zur Stellungnahme zu erhalten.

Diese Satzung wurde vom Gemeinderat Söchtenau am gem. § 10 Abs. 1 in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Söchtenau“ wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Söchtenau“ ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Söchtenau, den

Diese Satzung wurde vom Gemeinderat Söchtenau am beschlossen und am im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich gemäß § 10, Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

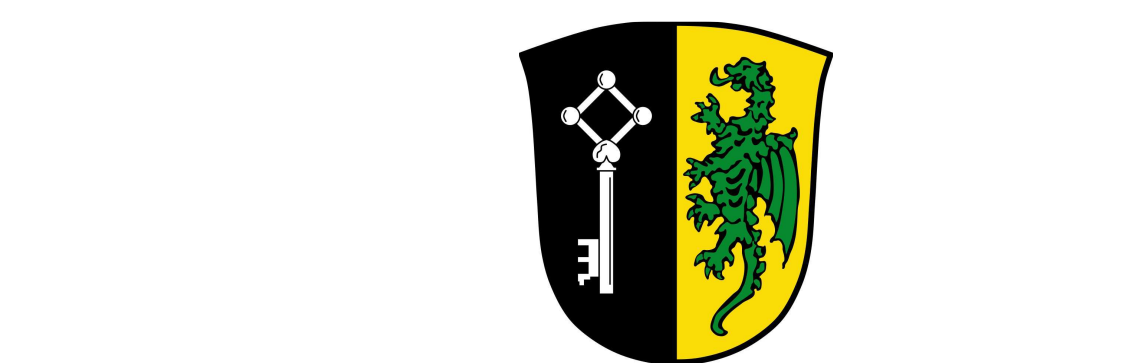
Sie ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Söchtenau, den

.....

Bürgermeister, Bernhard Summerer

Gemeinde Söchtenau
Landkreis Rosenheim



Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Söchtenau“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 11.06.2026
geändert: xx.xx.xxxx

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