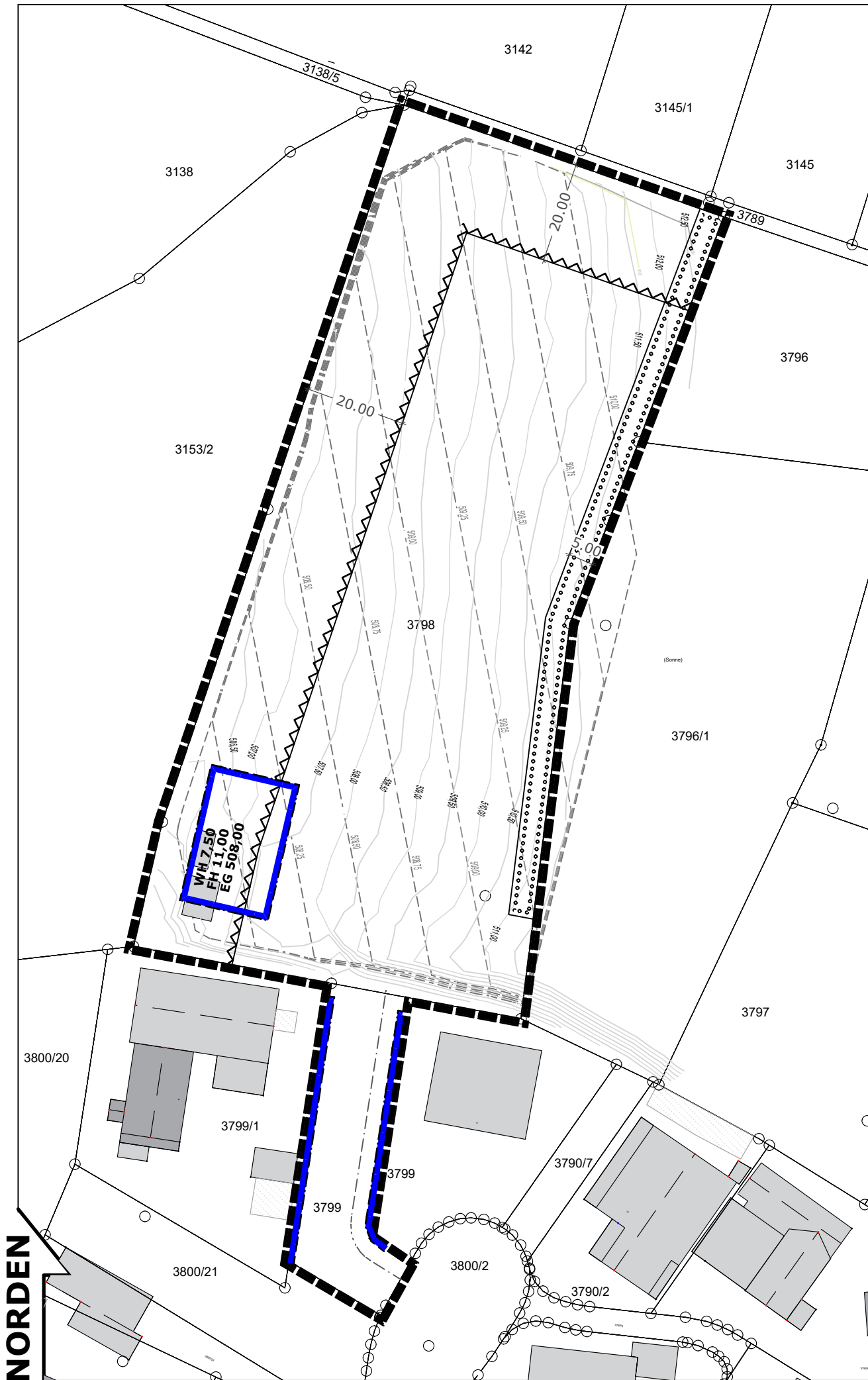


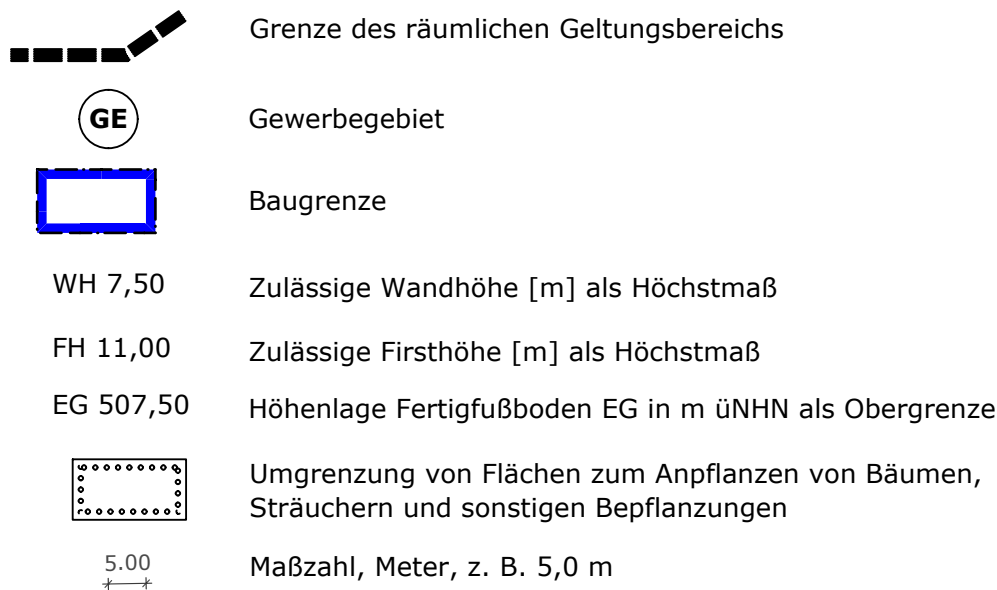
LAGEPLAN M 1 : 1.000



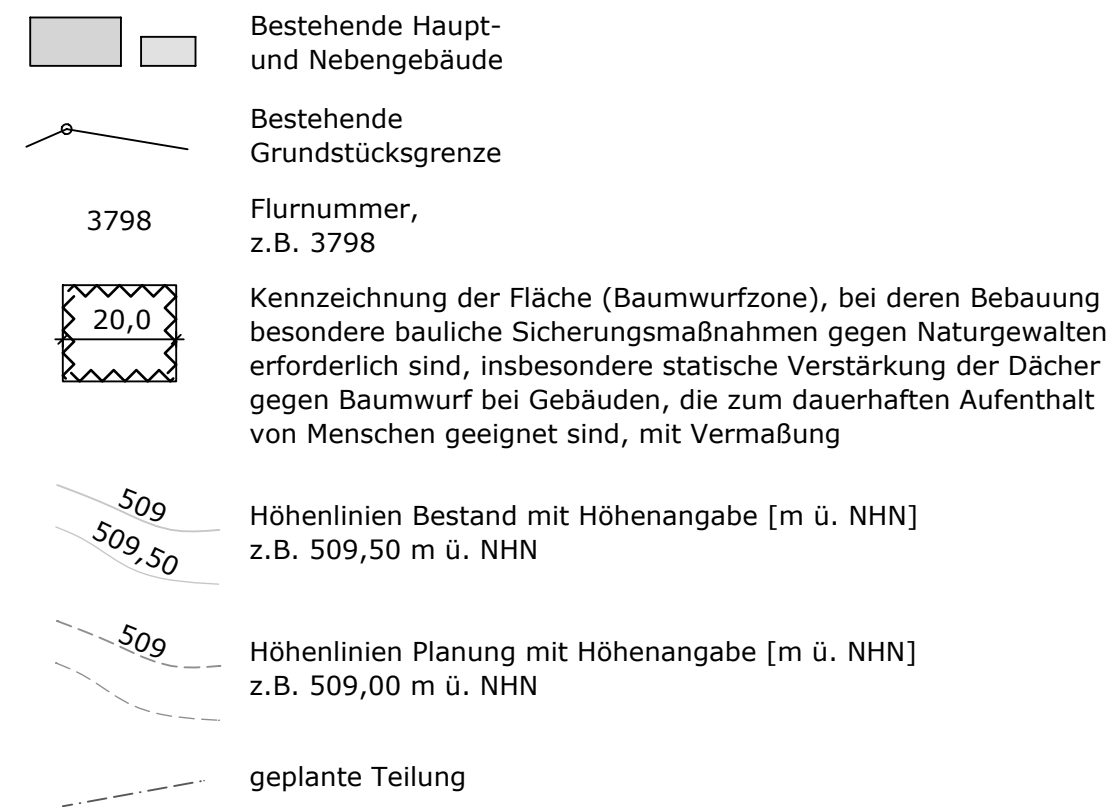
Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung:

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG).

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



B HINWEISE UND KENNZEICHNUNG DURCH PLANZEICHEN



C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Das Gebiet ist als Gewerbegebiet i. S. § 8 BauNVO festgesetzt.
- Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die GRZ ist mit 0,03 festgesetzt. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Freilager zulässig. Freilagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Bezugspunkte für die Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß sowie der Schnittpunkt der traufseitigen Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut. Für die Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt die Oberkant First.
- Die Höhenlage des Fertigfußboden EG ist im Planteil festgesetzt. Von dieser Höhe darf um bis zu 0,5 m nach oben und unten abgewichen werden.
- Als Dachform ist auch ein flach geneigtes Dach zulässig. Flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss eine Stärke von min. 0,15 m aufweisen.
- Einfriedungen müssen mit einer Bodenfreiheit von min. 0,15 m ausgeführt werden.
- Innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind naturnahe Heckenelemente zu entwickeln. Der Anteil der Gehölzstrukturen an der Gesamtfläche von insgesamt circa 1.200 m² beträgt mind. 60 %, dies entspricht einer Pflanzfläche von circa 720 m².

Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente aus Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Verwendung von standort- und klimagerechten Arten, orientiert an der potenziellen natürlichen Vegetation. Eine Pflanzliste ist Teil der Begründung dieses Bebauungsplans.

Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Gehölz pro 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche. Die Heckenelemente sind mit gestuftem Aufbau auszubilden, höhere Gehölze sind dabei bevorzugt in der Mitte anzuordnen. Pflanzung im Dreiecksverband, die Pflanzung ist mindestens 3-reihig mit einem Reihenabstand von mind. 1 m durchzuführen. Der Anteil der Kleinsträucher darf höchstens 20 % betragen, Mindestqualitäten der Sträucher: vStr H50-80 cm, Mulchung der Pflanzfläche mit Stroh. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

Die Heckenelemente sind ab dem 10. Standjahr in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen (Etappenweiser Rückschnitt, pro Pflegegang sind ca. 1/5 bis maximal 1 / 3 der Hecke auf Stock zu setzen). Je nach Wüchsigkeit ist zwischen den Pflegedurchgängen eine Pause von 5 bis 8 Jahren einzuhalten. Das Schnittgut ist mindestens zu 10% in der Hecke zu belassen.

An den Gehölzpflanzungen sind mindestens 1,0 m breite, naturnahe Saumstrukturen zu entwickeln: blütenreiche Krautflur durch Ansaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet "Südliches Alpenvorland"); maximal 1-schürige Mahd im Herbst (Sept. / Okt.). Anfallendes Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.

Die Heckenpflanzung sowie die Ansaat sind in der folgenden Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplans herzustellen.

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu jeweils 4,25 m zulässig.

D HINWEISE DURCH TEXT

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gewerbegebiet Schwabering" der Gemeinde Söchtenau in der Fassung der 8. Änderung und Erweiterung.

Berechnung der erforderlichen Abstandflächen
Für die Abstandflächen gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO.

Versickerung von Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.
Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Freiflächenbewässerung wird empfohlen.

Gefahren durch Wasser
Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher).
Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wild-abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Artenschutz
Die Entfernung von Gehölzen und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Bei Beleuchtungsanlagen sind die Regelungen des Art. 11 a BayNtSchG zu beachten.

Kennzeichnung Baumwurfzone
Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind - insbesondere eine statische Verstärkung der Außenwände und Dächer gegen Baumwurf bei Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind - ist die Einhaltung der Anforderungen gem. Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO sicherzustellen und im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachzuweisen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Gefahr durch umstürzende Bäume.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss des vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Söchtenau, den

.....
Bernhard Summerer
(Erster Bürgermeister)

- Ausgefertigt

Söchtenau, den

.....
Bernhard Summerer
(Erster Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Söchtenau, den

.....
Bernhard Summerer
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE SÖCHTENAU
LANDKREIS ROSENHEIM



Bebauungsplan Nr. 9
mit integriertem Grünordnungsplan

"Gewerbegebiet Schwabering"

10. Änderung

FASSUNG:	Vorentwurf	07.09.2026
	Entwurf	
	Planfassung f. Bekanntm.	

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung	Architekten Ingenieure	Marienstr. 3 83278 Traunstein www.begs-gmbh.de	Tel.: 0861 / 98 987 -0 info@begs-gmbh.de
Format 580 / 594	Bearb.: JU		Projekt-Nr. 25068