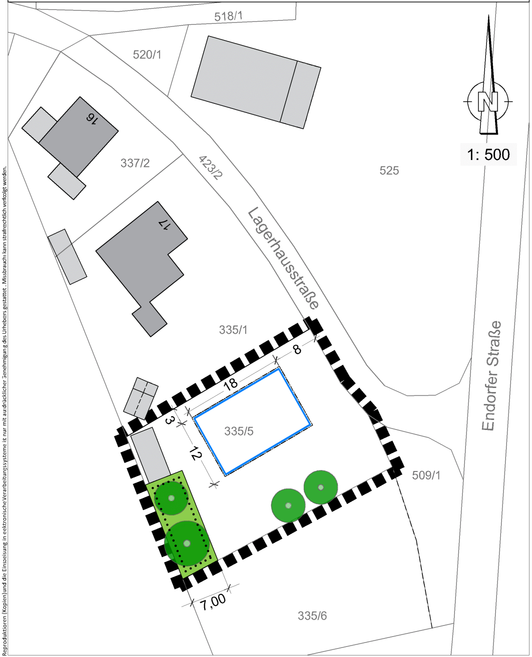
EINBEZIEHUNGSSATZUNG „SÖCHTENAU LAGERHAUSSTRAßE“

GEMEINDE SÖCHTENAU - LANDKREIS ROSENHEIM

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Söchtenau erlässt aufgrund §34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3, sowie §§9, 10 und 13 BauGB, Art. 81 BayBO und Art. 23 GO folgende Einbeziehungssatzung:



A) Planzeichen für die Festsetzungen

▬ ▬ ▬	Grenze des Einbeziehungsbereiches
─	überbaubare Grundstücksflächen
🟩	auf privatem Grundstück, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung"
●	Baum Wuchsklasse I zu pflanzen, gem. Artenliste
●	Baum Wuchsklasse II zu pflanzen, gem. Artenliste

B) Planzeichen für die Hinweise

▨ 6	Bestehendes Hauptgebäude
▢	Bestehendes Nebengebäude
─	Bestehende Grundstückgrenze
335/5	Bestehende Flurnummer (z.B. 198)
⟊—8.0—⟊	Bemaßung in Meter

C) Festsetzung durch Text

1. Geltungsbereich
Gemäß §34 Abs. 4 S.1 Nr. 1 und 3 wird der im nebenstehenden Lageplan umgrenzte Geltungsbereich zusätzlich zur Abrundung in den Innenbereich einbezogen. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Grundstück Fl. Nr.: 335/5 Gemarkung Söchtenau.

2. Überbaubare Grundstücksfläche
Eine Überschreitung der Baugrenze durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht zulässig. Garagen, Carports, offene Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3. Bauliche Gestaltung
Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Der First muss mittig in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Holzverkleidungen in senkrechter Ausführung sind erlaubt. Verputzte Wandflächen sind in ruhiger Struktur gedeckten Farbtönen zu verwenden.

4.

5.

6.

7.

8.

© S-A-K Ingenieurgesellschaft mbH
Der Inhalt dieses Plans unterliegt dem Urheberechtsgesetz UrhG 1965/2005 bzw. RI 2001/29/EG. Der gesamte Inhalt ist geistiges Eigentum und nach§ 2 Abs. 1 Plt. 7 als wissenschaftliche Arbeit bzw. technische Zeichnung geschützt. Die Herstellung und Verbreitung von Reproduktionen (Kopien) und die Einspeisung in elektronische Verarbeitungssysteme ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers gestattet. Missbrauch kann strafrechtlich verfolgt werden.

Ortsrandeingrünung

Private Grünfläche, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung". Die Fläche ist zu einer extensiven Wiese zu entwickeln und zu pflegen und mit 2 heimischen Laubbäumen gemäß Artenliste zu bepflanzen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleich

Die Kompensation des Eingriffes über Wertpunktekauf (1.497WP) zu erbringen. Die Eintragung einer dinglichen Sicherung sowie Reallast ist erforderlich.

Grünordnung

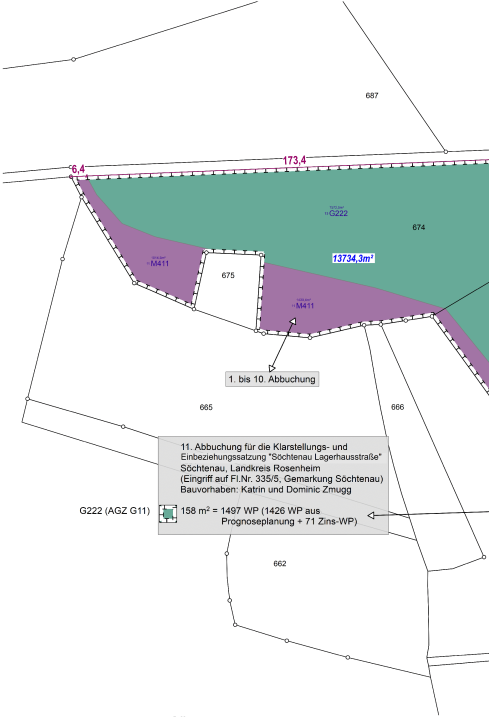
Pflanzung heimischer, standortgerechter Laubbäume gemäß Artenliste: Die Baumpflanzungen haben spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

Ausgleichsfläche

Der nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelte Ausgleichsbedarf von 1.497 Wertpunkten wird auf der Ökokontofläche der Agentur Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH®, Hauptstraße 46, 86926 Greifenberg erworben. Ökokontofläche Fl.-Nrn. 668 und 674, Gemarkung Obermühlhausen, Markt Dießen am Ammersee im Naturraum D66.

Zufahrten

Zufahrten oder sonstige befestigte Flächen, sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

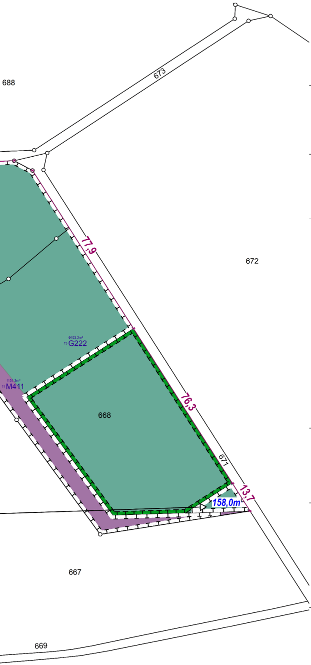


1. bis 10. Abbuchung

11. Abbuchung für die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Söchtenau Lagerhausstraße"
Söchtenau, Landkreis Rosenheim
(Eingriff auf Fl.Nr. 335/5, Gemarkung Söchtenau)
Bauvorhaben: Katrin und Dominic Zmugg

G222 (AGZ G11) 🟩 158 m² = 1497 WP (1426 WP aus Prognoseplanung + 71 Zins-WP)

Lageplan 2 - Ausgleichsfläche



Antragsteller:
AGENTUR Ausgleichsflächen
& Ökopunkte SchoHa GmbH
Hauptstr. 46, 86926 Greifenberg

Vorhaben:
Ökokonto
auf Flurnummer 668 und 674
Gemarkung Obermühlhausen
Markt Dießen am Ammersee

Lageplan Ausgleich
11. Abbuchung
Maßstab im Original 1:1.000
Stand 29.09.2026

NORD
SÜD

0 15 75m

🟪 Abbuchung

🟩 Einzahlung/Restfläche

9 Vermaßungslinie in m

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)
- Geobasisdaten, Orthofoto (05/2022)

KOORDINATION

AGENTUR Ausgleichsflächen
& Ökopunkte SchoHa GmbH
Hauptstraße 46
86926 Greifenberg

Ökoflächen-Management
www.ökoflächen-punkte.de
E-Mail: schoha@freenet.de
Telefon: 01573 / 7650706

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

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 ortsgebundenen ländlichen Baustil zu errichten.

2. 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.

3. Boden
Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

4. Denkmal
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.

5. 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.

6. Artenschutz
Unabhängig von den Festsetzungen dieser Satzung sind bei der Realisierung von Vorhaben die allgemeinen und besonderen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutz-gesetzes (insb. § 39 und § 44 BNatSchG) direkt und zwingend zu beachten. Sollten bei der Durchführung von Bau- oder Rodungsarbeiten wider Erwarten geschützte Tier- oder Pflanzenarten (z. B. Fledermäuse, Vögel, Amphibien) aufgefunden oder Lebensstätten entdeckt werden, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

7.

8.

Grünordnung

Es wird auf § 40 BNatSchG hingewiesen. Demnach sind für Pflanzungen und Begrünungen innerhalb der Flächen zur Ortsrandeingrünung ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Gehölze oder Saaten zu verwenden.

Artenliste:

Wuchsklasse I:
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Wuchsklasse II:
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Alternativ können Hochstamm Obstbäume gepflanzt werden.

Die Fläche zur Ortsrandeingrünung ist zweimal jährlich zu mähen, Mahd nach dem 15. Juni mit Mähgutabfuhr. Keine Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln.

Fernmeldeleitung

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

E) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Söchtenau hat in der Sitzung vom 09.03.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Söchtenau Lagerhausstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 11.06.2026 und zur Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2026 bis 28.07.2026 beteiligt.
Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 11.06.2026 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2026 bis 28.07.2026 öffentlich ausgelegt.

Zu dem geänderten Entwurf der vom Gemeinderat Söchtenau am _______________ gebilligten Einbeziehungssatzung in der Fassung vom _______________ und zur Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _______________ bis _______________ beteiligt.
Der geänderte Entwurf der vom Gemeinderat Söchtenau am _______________ gebilligten Einbeziehungssatzung in der Fassung vom_______________ wurde mit der Begründung in der Zeit vom _______________ bis _______________ öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss des vom _______________ die Einbeziehungssatzung 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 zur Einbeziehungssatzung „Söchtenau Lagerhausstraße“ wurde am _______________ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung 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. Die Einbeziehungssatzung 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

Einbeziehungssatzung „Söchtenau Lagerhausstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Fassung vom: 14.10.2026
Satzungsbeschluss:____________

Planung:

S · A · K
Ingenieurgesellschaft mbH

....
Datum, Unterschrift

Sonntagshornstraße 19
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 8 61 98 96 3-0
Fax +49 (0) 8 61 98 96 3-47
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de

Grünordnung:

Tel +49 8053 518
la@schelle-heyse.de

SCHELLE HEYSE BEHR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Partnerschaft mbB Hirnsberg 34 83093 Bad Endorf

....
Datum, Unterschrift

Schelle Heyse Behr
Landschaftsarchitektur
Partnerschaft mbB
Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf
Telefon +49 (0) 80 53 518
Fax +49 (0) 80 53 1047
la@schelle-heyse.de
www.schelle-heyse.de

G:\1-2026-Projekte\2025\1-25\1-25-028\G-01\261009_Satzung.dwg