

**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 „LAMPERSBERG OST“**  
GEMEINDE SÖCHTENAU - LANDKREIS ROSENHEIM



**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauartverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A) Planzeichen für die Festsetzungen**  
Mit Bezug auf die Planzeichenverordnung (PlanZV)

- ■ ■ ■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (PlanZV 15.13.)
- Baugrenze (PlanZV 3.5.)
- Umgebung der Flächen für Vorkkehrungen zum Immissionsschutz (PlanZV 15.6.)
  - — —** Bauschalldämm-Maße  $R_{w,ges} \geq 45$  dB (siehe Festsetzung 7.1.)
  - - - - -** Bauschalldämm-Maße  $R_{w,ges} \geq 40$  dB (siehe Festsetzung 7.1.)
  - - - - -** Bauschalldämm-Maße  $R_{w,ges} \geq 35$  dB (siehe Festsetzung 7.1.)
- - - - -** Baugrenze mit Maßnahmen gegen Gewerbegeräusche (siehe Festsetzung 7.2.)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Söchtenau sowie der Netzbetreiber, die Anlagen in diesem Bereich betreiben, zu belastenden Flächen (PlanZV 15.5.)
- Straßbegrenzungslinie (PlanZV 6.2.)
- Straßenverkehrsflächen (PlanZV 6.1.)
- Öffentliche Grünflächen (PlanZV 9.), mit den Zweckbestimmungen:
  - Ortsrandeingerüstung/Straßenbegleitgrün
  - Ortsrandeingerüstung/Schalldamm-Straßenbegleitgrün
  - Hochwasserrückhaltebecken
- Private Grünflächen (PlanZV 9.), mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingerüstung
- Bäume zu pflanzen, Standortvorschlag (PlanZV 13.2.)
- Anbauverbotszone, Staatsstraße (PlanZV 15.8.)
- 18,0** Maßzahl in Metern (z.B. 18,0 m)

**B) Planzeichen für die Hinweise**

- Bestehendes Hauptgebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2844/3** Bestehende Flurnummer (z.B. 2844/3)
- Höhenlinien
- ■ ■ ■** Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
- 563 m<sup>2</sup>** Vorgeschlagene Grundstücksteilung bzw. Grundstücksgröße (z.B. 563 m<sup>2</sup>)
- Nummerierung vorgeschlagener Grundstücksteilung
- Vorgeschlagener Baukörper Hauptgebäude
- Vorgeschlagener Baukörper Garagen
- △ △ △** Schemaschnitte (z.B. Schemaschnitt A-A, siehe Hinweis 10)
- Sichtdreieck (Schenkellänge z.B. 200 m)

**C) Textliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
2.1. **Grundflächenzahl (GRZ)**  
Zulässig ist eine GRZ von max. 0,40. Durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO (z. B. Zufahrten, Garagen und Geräteeinbauten) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.  
2.2. **Seitliche Wände (WH)**  
Zulässig ist eine WH von max. 6,8 m. Bei Garagen ist eine WH von max. 3,5 m zulässig. Bei Wintergärten und Gewäch-, Garten- und Gerätehäusern ist eine WH von max. 2,2 m zulässig.

- Als WH gelten folgende zwei Definitionen:  
- WH1 ist das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand  
- WH2 ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand

Siehe Schemaschnitte unter Hinweis 12 für eine grafische Darstellung der zwei Definitionen.

Die max. zulässige WH ist gleichzeitig gemäß beiden Definitionen einzuhalten (z. B. wenn die Geländeoberfläche 1 m unter die OK EG liegt, dann muss WH1 auf 5,8 m vermindert werden, so dass WH2 die max. zulässige 6,8 m nicht überschreitet, WH1 kann nur die max. zulässige 6,8 m annehmen, wenn die Geländeoberfläche auf der gleichen Höhe liegt wie die OK EG, oder höher).

Max. zulässige Höhe der OK EG in Meter über Normalhöhennull:

Parzelle	OK EG	Parzelle	OK EG
1	492,80	11	503,81
2	492,84	12	503,60
3	492,84	13	503,68
4	494,23	14	496,52
5	494,07	15	493,95
6	494,11	16	496,26
7	494,43	17	496,26
8	497,36	18	496,81
9	497,15	19	497,19
10	497,71		

- 3. Anzahl der Wohneinheiten**  
Für Einzelhäuser sind maximal zwei Wohneinheiten, für Doppelhäuser maximal zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 3. Bauweise und Baueinstufung**  
3.1. **Bauweise**  
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.  
3.2. **Gebäudegestaltung**  
Als Gebäudeform wird ein einfacher Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung und waagrechtgliederter Gliederung festgesetzt.  
Außenwände sind zu putzen und zu streichen und/oder mit Holz zu verkleiden. Als Farben sind hell gedeckte Farbtonen zu verwenden. Für kleinfächige Fassadenteile sind auch stark abtönende Farben zulässig.  
Zusammenzubauende Gebäude sind in der Gebäudegestaltung aufeinander abzustimmen.
- 3.3. Dachgestaltung**  
Als Dachform werden das Satteldach und das Schleppdach festgesetzt, mit einer Dachneigung von 18 bis 28°. Die Hauptgebäude sind so anzuordnen, dass der First über die längere Gebäudeseite verläuft. Pro 12 m traufseitiger Gebäudelänge sind 1 Quergiebel oder 2 Dachgauben, die die Höhe der Hauptfirstlinie und insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten, zulässig.  
Bei Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden. Bei Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Gewäch-, Garten- und Gerätehäusern sind Flachdächer zulässig.  
Der Dachüberstand an der Giebelseite beträgt mind. 1,0 und max. 1,5 m, und an der Traufseite mind. 0,8 m. Bei Garagen beträgt der Dachüberstand an der Giebelseite mind. 0,5 und max. 1,0 m, und an der Traufseite mind. 0,3 m.  
Als Dacheindeckungen sind Dachsteine und Dachziegel in roter, schwarzer, brauner oder Anthrazitfarbe zulässig. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie dieselbe Neigung und Ausrichtung des Daches aufweisen und parallel mit der Dachhaut integriert sind.  
Zusammenzubauende Gebäude sind profilgleich herzustellen und in der Dachgestaltung aufeinander abzustimmen.

Als Dacheindeckungen sind Dachsteine und Dachziegel in roter, schwarzer, brauner oder Anthrazitfarbe zulässig. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie dieselbe Neigung und Ausrichtung des Daches aufweisen und parallel mit der Dachhaut integriert sind.

Zusammenzubauende Gebäude sind profilgleich herzustellen und in der Dachgestaltung aufeinander abzustimmen.

- 4. Sicherung gegen wild abfließendes Wasser**  
Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (z. B. wasserdichte Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen).
- 4. Abstandflächen und überbaubare Grundstücksfläche**  
4.1. **Abstandflächen**  
Die Tiefe der gesetzlichen Abstandflächen nach Art. 6 Abs. 5 und 6 der BayBO sind einzuhalten.  
4.2. **Überbaubare Grundstücksfläche**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan festgesetzt. Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, übrige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO nicht.

Garagen und Carports müssen zur Nachbargrundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,6 m aufweisen, sofern es sich nicht um zusammengebauten Grenzgaragen handelt. Grenzgaragen sind zulässig, sofern sie zusammengebaut sind. Garagen müssen im Einfahrtbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 5,0 m aufweisen. Carports müssen im Einfahrtbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 3,0 m aufweisen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastenden Flächen sind von jeder baulichen Anlage freizuhalten.

- 5. Parzelleneinstufung**  
5.1. **Geländeangepasstung**  
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (z. B. durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von +/- 2,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.  
Abgrabungen und Aufschüttungen auf einer größeren Höhendifferenz sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch ein topographisch harmonischer Geländeverlauf zur angrenzenden Hangfläche erzielt werden kann, bzw. wenn die Einhaltung der Höhenbegrenzung zu einer wesentlichen Erschwerung der entsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Die Notwendigkeit ist nachzuweisen, und die Geländeprüfung ist in einem qualifizierten Freiflächenstellungsplan anhand von Profilschnitten darzustellen.  
Stützmauern müssen in Naturstein oder steinmetzmäßig nachbehandeltem Beton ausgeführt werden.

- 5.2. Stellplätze**  
Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten. Stellplätze sind aus sichererfeig Materialien herzustellen (z. B. Schotterterrassen, Kies, Pflaster mit Rackerfenige).
- 5.3. Niederschlagswasser**  
Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen ist grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Beseitigung über Sickerschächte ist dabei nicht zulässig. Es dürfen pro 100 m<sup>2</sup> befestigte Grundstücksfläche max. 1 Liter Niederschlagswasser pro Sekunde (1 l/s) in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- 5.4. Einfriedungen**  
Als Einfriedung sind Hecken, offene Holz- und/oder Metallzäune zulässig, in zumindest die Grundstücksgrenze einhellige Ausführung. Holz- und/oder Metallzäune sind nur ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm zulässig, um Tierwanderungen zu ermöglichen.  
Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist die Einfriedung mit mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze darf die Höhe max. 1,20 m, gemessen ab Oberkante grundstückseigenem Fahrbahnrand der öffentlichen Straßen, betragen. Entlang Nachbargrundstücksgrenzen darf die Höhe der Zäune max. 1,30 m und die Höhe der Hecken, ab einer Tiefe von 2,00 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze, max. 2,00 m betragen, gemessen ab Oberkante Gelände.

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist die Einfriedung mit mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze darf die Höhe max. 1,20 m, gemessen ab Oberkante grundstückseigenem Fahrbahnrand der öffentlichen Straßen, betragen. Entlang Nachbargrundstücksgrenzen darf die Höhe der Zäune max. 1,30 m und die Höhe der Hecken, ab einer Tiefe von 2,00 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze, max. 2,00 m betragen, gemessen ab Oberkante Gelände.

- 5.5. Ver- und Entsorgungsanlagen**  
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen. Müllsammelbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren.
- 6. Grünordnung**  
6.1. **Öffentliche Grünflächen**  
Öffentliche Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und mit je 6 Strauchern aus nachstehender Liste 3 (unter Festsetzung 6.4) in der festgelegten Mindestqualität zu bepflanzen.  
Auf die öffentliche Grünfläche entlang der nördlichen Grenze der Erschließungsstraße sind mindestens 5 Bäume aus nachstehender Liste 1 (unter Festsetzung 6.4) zu pflanzen (als Teil der nördlichen Ortsrandeingerüstung).  
Die Pflanzung ist spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungs- und Versorgungsanlagen zu erfolgen, und ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
6.2. **Ortsrandeingerüstung/Lärmschutzwall/Rückhaltebecken**  
Der im Plan festgesetzte Lärmschutzwall ist mit einer Höhe von mind. 2,5 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand der Staatsstraße 2360, vor Baubeginn an den Parzellen, von der Gemeinde zu errichten.  
Der Lärmschutzwall dient gleichzeitig als Ortsrandeingerüstung und ist als eine artenreiche extensive Wiesenfläche auszubilden. Dabei ist ein gebietsgeregtes Regiosaatgut oder eine Mähgutübertragung von einer artenreichen Extensivwiese aus der Umgebung zu verwenden. Etwa 20 % der Fläche ist als Strauchfläche zu entwickeln, und mit standortgerechten Sträuchern aus nachstehender Liste 3 (unter Festsetzung 6.4) in der festgelegten Mindestqualität zu bepflanzen. Die Gehölze sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht in Form geschnitten werden.  
Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Lärmschutzwalles zu erfolgen, und ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.  
Die verbleibende Grünfläche entlang der nordwestlichen Seite des Lärmschutzwalles ist als Rückhalte- bzw. Versickerungsbecken für die Beseitigung von Niederschlagswasser auszubilden. Das Becken ist vor Baubeginn an den Parzellen, von der Gemeinde zu errichten, und ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- Liste 3. Sträucher**  
Mindestqualität I, 2. und 3. Strauch: Sol. 3xv., m.B., 125-200, autochthon  
Mindestqualität II auf dem 3. Strauch: Str. 2xv., 60-150, autochthon  
- Amelanchier rotundifolia (Felsenbirne)  
- Cericodiphyllum japonicum (Lekucherbaum)  
- Cornus sanguinea (Hartriege)  
- Corylus avellana (Hase)  
- Forsythia intermedia (Forsythie)  
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
- Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer)  
- Rosa arvensis (Feld-Rose)  
- Rosa canina (Hundsrose)  
- Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)  
- Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)  
- Salix purpurea (Purpur-Weide)  
- Sambucus nigra (Holunder)  
- Viburnum lantana (Wölliger Schneeball)  
- Viburnum hybridophyllum (Runzelblättriger Schneeball)  
- Weigelia (Weigelie)  
- Im Garten übliche Beerengewächse

- Liste 4. Wandbegrünung**  
- Aristochia macrophylla (Pfeifenwinde)  
- Campsis radicans (Klettertrompete)  
- Celastrus orbiculatus (Baumwinde)  
- Clematis in Arten (Waldrebe)  
- Hedera helix (Efeu)  
- Humulus lupulus (Hopfen)  
- Hydrangea petiolaris (Kletter- Hortensie)  
- Lonicera in Arten (Wilder Wein)  
- Rosa in kletternden Arten (Kletterrosen)

- Liste 5. Immissionsschutz**  
7.1. **Verkehrsgeräusche (Straßenverkehr)**  
An Wohngebäuden innerhalb der im Plan markierten Bauräume ergeben sich für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7.  
Es sind folgende maximale gesamt bewertete Bauschalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile an den Gebäudesseiten zu beachten:  
- rot markierte Bauräume R<sub>w,ges</sub> ≥ 45 dB  
- gelb markierte Bauräume R<sub>w,ges</sub> ≥ 40 dB  
- cyan markierte Bauräume R<sub>w,ges</sub> ≥ 35 dB

- Die konkret erforderlichen Anforderungen für die Gebäudesseiten sind im Rahmen des Baubozugs unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und Fassadenausrichtung zu ermitteln.  
7.2. **Schalldämmung**  
Schallschutz gegen Gewerbegeräusche der Bendner & Vordermaier Bau GmbH (z.B. H. 3xv., m.B., 125-200, autochthon) sind an der im Plan markierten Bauräume zu berücksichtigen. Die Schalldämmung ist durch die Pflanzung von Laubbäumen zu erreichen. Die Pflanzung ist spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungs- und Versorgungsanlagen zu erfolgen, und ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- 6.3. Private Grünflächen**  
Mind. 25 % der privaten Grundstücksflächen sind als Wiesen- oder Rasenfläche bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Grundstücksflächen sind Bäume, Obstbäume und Sträucher aus nachstehenden Listen 2 und 3 (unter Festsetzung 6.4) zu pflanzen.  
Bei Parzellen 3 und 11 sind mindestens 3 Bäume auf die private Grünfläche entlang der nördlichen Grenze zu pflanzen (als Teil der nördlichen Ortsrandeingerüstung), sowie 4 Sträucher mit freier Standortwahl.  
Für übrige Parzellen sind je nach Grundstücksgröße mindestens zu pflanzen:  
- bis 500 m<sup>2</sup>: 1 Baum und 2 Sträucher  
- ab 500 bis 1000 m<sup>2</sup>: 2 Bäume und 4 Sträucher  
- ab 1000 m<sup>2</sup>: 4 Bäume und 8 Sträucher  
Natursteinmauern sind zu begrünen. Mauern aus Böschungswinkelsteinen oder steinmetzmäßig nachbehandeltem Beton sind mit Kletterpflanzen aus nachstehender Liste 4 (unter Festsetzung 6.4) zu bepflanzen, mindestens 1 Kletterpflanze pro 4 Laufmeter Mauer.  
Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Parzelle zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen sind die erforderlichen Nachbarabstände zu beachten (Art 47 ff AGBGB).

**D) Textliche Hinweise**

- 1. Parzellierung**  
Doppelhäuser sind allgemein zulässig und die Parzellen, die im Plan mit Doppelhaushälften dargestellt sind, dürfen jeweils mit einem Einzelhaus bebaut werden. Grenzgaragen sind allgemein zulässig, und die im Plan dargestellten Grenzgaragen dürfen auch auseinander gebaut werden.
- 2. Freiflächenplan**  
Mit der Vorlage des Baunotrages ist ein Freiflächenstellungsplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, deren Oberflächenbestattung sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind darzustellen.
- 3. Ver- und Entsorgungsanlagen**  
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen der Bayerwerk Netz GmbH, der SternKom GmbH und der Telekom Deutschland GmbH. Die betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu informieren. Maßnahmen sind ggf. rechtzeitig zu koordinieren. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb dieser Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 4. Umsetzung der Grünordnungsplanung**  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 2013, zu beachten.  
Es ist sicherzustellen, dass durch Baum- und Strauchpflanzungen oder andere Maßnahmen am Grundstück, der Bau, die Änderung, die Überwachung und der Unterhalt von Ver- und Entsorgungsleitungen o. ä. nicht behindert werden.
- 5. Umsetzung des Immissionsschutzes**  
Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Vertragslichts-untersuchung Bericht Nr. 220123 / 2 vom 09.09.2020 des Ingenieurbüros Greiner zur Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde.  
Ergänzend zu Festsetzung 7.1. (Verkehrsgeräusche) sind folgende Punkte zu beachten:  
- Es wird empfohlen für die erste Gebäudezeile (rot markierter Bauraum) ein besonderes Schallschutzkonzept in Form einer Grundrissorientierung vorzuziehen.  
- Fenster von schallschutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sollten nur an den schallabgewandten Fassaden (Westfassade) vorgesehen werden.  
- An den besonders geräuschaufschlagenden Fassaden sollen nur Nebeneräume (z.B. Bäder, Flure, etc.) situiert werden.  
- Innerhalb der rot und gelb markierten Bauräume wird empfohlen, die zum Lüften notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den schallabgewandten Fassaden (Westfassade) zu errichten. Alternativ ist der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für diese Räume vorzuziehen. Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, sollte an allen Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern über 45 dB(A) nachts (das ist im Wesentlichen in den blau gekennzeichneten Bereichen der Fall) fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

- 6. Straßenemissionen und landschaftliche Emissionen**  
Der Geltungsbereich liegt an freier Strecke der St 2360 und befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuelle künftige Forderungen nach Erstellung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können daher gemäß den Verkehrsraumschutzrichtlinien (VLamSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

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.  
Es wird empfohlen diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstückenutzern (Mietler, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.

- 7. Vorhaben in der Nähe der Staatsstraße 2360**  
Bauliche Anlagen dürfen innerhalb der Anbauverbotszone nicht errichtet werden.  
Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten (Genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten, Wälle, Sichtschutzzäune, Stapel, Haufen, Werbeanlagen etc.), Stellplätze oder Anpflanzungen errichtet werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante erheben. Ebenso wenig dürfen dort Gegenstände gelagert oder abgestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch während der Bauzeit.  
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2360 sind nicht zulässig. Dies gilt auch während der Bauzeit.

- 8. Niederschlagswasser**  
Bei der Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen ist eine breiteflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist vom Bauherren zu prüfen. Ist eine flächenteilige Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine Linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen.  
Aufgrund der niedrigen Wasserdurchlässigkeit des Bodens bzw. der Hanglage ist eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken nur begrenzt möglich. Ein Teil des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken wird deswegen, zusammen mit Niederschlagswasser von der Straße und sonstigen öffentlichen Flächen, über einen gemeindlichen Kanal aufgesamlet und in die im Plan dargestellte Mulde abgeleitet. Bei größeren Mengen als die oben festgesetzte maximale Einleitung (1 l/s pro 100 m<sup>2</sup> befestigte Grundstücksfläche) ist eine entsprechende Rückhaltung erforderlich.  
Je nach Verschmutzungsgrad könnte eine Voreinreue des Niederschlagswassers notwendig sein, vor Versickerung auf dem eigenen Grundstück bzw. Einleitung in den gemeindlichen Kanal.  
Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten (z. B. TRENOG, Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117).  
Auf die Möglichkeit der Regenwasserumleitung (z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung) wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach der Verordnung über „Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

- 9. Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser**  
Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammabfluss und Erosionen.  
Es liegt in der Verantwortung des Bauherren sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Pannen Schäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung.  
Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der Straßeneinbauten der jeweiligen Zufahrtsstraße auf Höhe der Gebäude zu legen, und die Gebäude bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (z. B. wasserundurchlässige Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen). Für mehr Information, siehe die Hochwasserschutzbücher 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) zu berücksichtigen.

- 10. Bodendenkmalpflegerische Belange**  
Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Archaische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim unverzüglich zu melden sind.

- 11. Altlasten**  
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Rosenheim unverzüglich zu verständigen.

- 12. Schemaschnitte**  
Siehe separate Anlage für Schemaschnitte zu den Festsetzungen 2.2 (seitliche Wandoberkante und Höhenentwicklung) und 5.1 (Geländeanpassungen).

**E) Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2020 bis 17.08.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2020 bis 17.08.2020 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2020 bis 27.11.2020 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2020 bis 27.11.2020 erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Söchtenau, den 18.01.2024  
Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer

Gemeinde Söchtenau, den 18.01.2024  
Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer

Gemeinde Söchtenau, den 18.01.2024  
Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer

Gemeinde Söchtenau, den 18.01.2024  
Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer

Original-

**Gemeinde Söchtenau**  
Landkreis Rosenheim

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Lampersberg Ost“**  
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Planung

S.A.K. Ingenieurgeotechnik mbH  
Sommerfeldstraße 19  
82378 Trudering  
Telefon: +49 (0) 89 26 61 98 96 331  
Fax: +49 (0) 89 26 61 98 96 347  
www.s-a-k.de  
info@s-a-k.de