



Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung
"Alleestraße – 3. Änderung"
 Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

M 1 : 1000

Der Bauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Soyen erfasst aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 6, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 2 der Bayerischen Verfassung sowie des Art. 20 Abs. 2 der Grundgesetz für den Freistaat Bayern (GG) jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diese Bauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

Die Bestimmungen des ursprünglichen Bauungsplanes „Alleestraße“ aus dem Jahre 1974 sowie der 1. und 2. Änderung gelten nicht für den Instandhaltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung. Wegen der besseren Lesbarkeit werden sämtliche Festsetzungen für die 3. Änderung, ausgehend von den ursprünglichen Bauungsplänen, neu formuliert.

Messung: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

A. Festsetzungen:

1. Geltungsbereich

1.1 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten ausschließlich die Festsetzungen der 3. Änderung.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

2.2 E Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Fl. Nr. 212/2

3.1.1 III Zulässig sind Gebäude mit max. drei Vollgeschossen

3.1.2 Zulässig sind Gebäude mit EG, 1.OG und 2.OG als Vollgeschoss.

3.1.3 Wandhöhe max. 9,20 m ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bei max. 473,00 m UNN (unterer Bezugspunkt)

Als Wandhöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt (in Metern über Normalnull) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

3.1.4 Grundfläche Hauptgebäude maximal 390 m²

3.1.5 Anzahl der Wohneinheiten maximal elf

3.2 Fl. Nr. 212/1

3.2.1 II Zulässig sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen

3.2.2 Wandhöhe max. 6,20 m ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bei max. 472,40 m UNN (unterer Bezugspunkt)

Als Wandhöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt (in Metern über Normalnull) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

3.2.3 Grundfläche Hauptgebäude maximal 240 m²

3.2.4 Anzahl der Wohneinheiten maximal zwei

4. Bauweise

4.1 --- Baugrenzen

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. Ziff. A.4.1 insbesondere durch Balkone, Erker, Auskragungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten und gedeckelte Freizeileisten ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 10% der Fassadenlänge des Erdgeschosses überschreiten und nur innerhalb eines

8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 0,50 m Höhe

8.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind im Eingabebplan Geländeschritte entlang jeder Fassade vorzulegen.

9. Grünordnung

9.1 Es ist je eingetragene 300,00 m² Grundstücksfläche mind. ein Kleinbaum, heimische Arten, je angefangene 600,00 m² mindestens ein Groß- oder zwei Kleinblume, heimische Arten oder Obstbäume zu pflanzen.

9.2 Nicht zulässig: Thuja (Lebensbaum) in allen Arten Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung

9.3 Pflanzqualität: Heimische, großkronige Laubbäume (1. Wuchsordnung) Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. 3 x v. mit Ballen

10. Einfriedigungen

10.1 Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind als sockelloste Zäune in Holz oder Metall mit senkrechten Latten oder Stäben auszubilden.

10.2 Mischerelemente sind nur zwischen dem Baugrundstück und dem angrenzenden Grundstück zulässig, mit beidseitiger Pflanzung mit heimischen Strukturen lt. Art. 15 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO.

10.3 Die Höhe darf max. 1,20 m ab Oberkante Gelände betragen.

B. Hinweise

1. --- Geltungsbereich des Bauungsplanes „Soyen Alleestraße“ (d. F. v. 07.11.1974)

2. --- Bestehende Grundstücksgrenzen

3. --- Leitung unterirdisch (Kanaltrasse)

4. 212/1 Flurstücksnummern (z. B. 212/1)

5. --- Bestehende Gebäude

6. Wasserver- und Entsorgung

6.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Soyen anzuschließen.

6.2 Die neuen Wohngebäude müssen an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

6.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken großflächig und oberflächlich zu versickern, z. B. über Flächenversickerung, Versickerungsmulden, Rippen oder Rohrgoleen.

6.3.1 Die Anlagen zur Versickerung sind so zu errichten, dass sie der Verordnung über die einwandfreie schrittweise Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (VdV) Nr. 32000 S. 307 und den Technischen Regeln zum schrittweisen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNGW) vom 12.01.2000 (AIMB Nr. 3/2000 S. 84) entsprechen. Weiterhin ist das Merkblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu beachten.

6.3.2 Sollte die Versickerung nicht in vollem Umfang möglich sein, so ist das Niederschlagswasser möglichst nach Zwischenspeicherung z. B. über eine Zisterne, in den gemeindlichen Mischwasserkanal abzugeben.

6.3.3 Die Vorgaben des Gutachtens des Ingenieurbüros GEMVA, Waldkraiburg, vom August 2006 sind zu beachten. Dieses ist jederzeit in der Gemeindeverwaltung Soyen einzusehen.

6.4 Grundwasser: Die Grundwasserersenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bauarbeiten auf dem Grundstück sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.

6.5 Mit der Eingabebplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Schmutz- und des Niederschlagswassers vorzulegen.

6.5.1 Brand- und Katastrophenschutz: Im Brandfall muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 15 Abs. 3 BauNVO entsprechen. Die Scherstelle des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

6.5.2 Immissionsbereich: Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsbildlichen Umfang zu rechnen.

6.5.3 Altlasten: Im Geltungsbereich des Bauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

6.5.4 Denkmalschutz: Bei Realisierung des Bauungsplanes zuzugewinnende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. Auch von der Genehmigung freigestellte sowie verfahrensfreie Bauvorhaben am Baudenkmal oder in der Nähe zum Baudenkmal bedürfen der Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz.

8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 0,50 m Höhe

8.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind im Eingabebplan Geländeschritte entlang jeder Fassade vorzulegen.

9. Grünordnung

9.1 Es ist je eingetragene 300,00 m² Grundstücksfläche mind. ein Kleinbaum, heimische Arten, je angefangene 600,00 m² mindestens ein Groß- oder zwei Kleinblume, heimische Arten oder Obstbäume zu pflanzen.

9.2 Nicht zulässig: Thuja (Lebensbaum) in allen Arten Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung

9.3 Pflanzqualität: Heimische, großkronige Laubbäume (1. Wuchsordnung) Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. 3 x v. mit Ballen

10. Einfriedigungen

10.1 Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind als sockelloste Zäune in Holz oder Metall mit senkrechten Latten oder Stäben auszubilden.

10.2 Mischerelemente sind nur zwischen dem Baugrundstück und dem angrenzenden Grundstück zulässig, mit beidseitiger Pflanzung mit heimischen Strukturen lt. Art. 15 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO.

10.3 Die Höhe darf max. 1,20 m ab Oberkante Gelände betragen.

B. Hinweise

1. --- Geltungsbereich des Bauungsplanes „Soyen Alleestraße“ (d. F. v. 07.11.1974)

2. --- Bestehende Grundstücksgrenzen

3. --- Leitung unterirdisch (Kanaltrasse)

4. 212/1 Flurstücksnummern (z. B. 212/1)

5. --- Bestehende Gebäude

6. Wasserver- und Entsorgung

6.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Soyen anzuschließen.

6.2 Die neuen Wohngebäude müssen an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

6.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken großflächig und oberflächlich zu versickern, z. B. über Flächenversickerung, Versickerungsmulden, Rippen oder Rohrgoleen.

6.3.1 Die Anlagen zur Versickerung sind so zu errichten, dass sie der Verordnung über die einwandfreie schrittweise Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (VdV) Nr. 32000 S. 307 und den Technischen Regeln zum schrittweisen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNGW) vom 12.01.2000 (AIMB Nr. 3/2000 S. 84) entsprechen. Weiterhin ist das Merkblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu beachten.

6.3.2 Sollte die Versickerung nicht in vollem Umfang möglich sein, so ist das Niederschlagswasser möglichst nach Zwischenspeicherung z. B. über eine Zisterne, in den gemeindlichen Mischwasserkanal abzugeben.

6.3.3 Die Vorgaben des Gutachtens des Ingenieurbüros GEMVA, Waldkraiburg, vom August 2006 sind zu beachten. Dieses ist jederzeit in der Gemeindeverwaltung Soyen einzusehen.

6.4 Grundwasser: Die Grundwasserersenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bauarbeiten auf dem Grundstück sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.

6.5 Mit der Eingabebplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Schmutz- und des Niederschlagswassers vorzulegen.

6.5.1 Brand- und Katastrophenschutz: Im Brandfall muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 15 Abs. 3 BauNVO entsprechen. Die Scherstelle des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

6.5.2 Immissionsbereich: Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsbildlichen Umfang zu rechnen.

6.5.3 Altlasten: Im Geltungsbereich des Bauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

6.5.4 Denkmalschutz: Bei Realisierung des Bauungsplanes zuzugewinnende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. Auch von der Genehmigung freigestellte sowie verfahrensfreie Bauvorhaben am Baudenkmal oder in der Nähe zum Baudenkmal bedürfen der Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz.

8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 0,50 m Höhe

8.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind im Eingabebplan Geländeschritte entlang jeder Fassade vorzulegen.

9. Grünordnung

9.1 Es ist je eingetragene 300,00 m² Grundstücksfläche mind. ein Kleinbaum, heimische Arten, je angefangene 600,00 m² mindestens ein Groß- oder zwei Kleinblume, heimische Arten oder Obstbäume zu pflanzen.

9.2 Nicht zulässig: Thuja (Lebensbaum) in allen Arten Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung

9.3 Pflanzqualität: Heimische, großkronige Laubbäume (1. Wuchsordnung) Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. 3 x v. mit Ballen

10. Einfriedigungen

10.1 Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind als sockelloste Zäune in Holz oder Metall mit senkrechten Latten oder Stäben auszubilden.

10.2 Mischerelemente sind nur zwischen dem Baugrundstück und dem angrenzenden Grundstück zulässig, mit beidseitiger Pflanzung mit heimischen Strukturen lt. Art. 15 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO.

10.3 Die Höhe darf max. 1,20 m ab Oberkante Gelände betragen.

11. Grünordnung

11.1 Schutz des Oberbodens: Der beliebige Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten, abgegraben und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden.

11.2 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahrsbis) durchzuführen.

11.3 Mit der Eingabebplanung sind Freiflächenstellungspläne vorzulegen, die aus den Festsetzungen dieses Bauungsplanes zu entwickeln sind.

C. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss: Die Gemeinde Soyen hat in der Sitzung vom 13. 12. 2016 die Änderung des Bauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10. 02. 2017 ersichtlich bekannt gemacht.

2. Behördenbeteiligung: Zu dem Entwurf der Bauungsplanänderung in der Fassung vom 21. 02. 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 15. 05. 2017 bis 15. 06. 2017 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung: Der Entwurf der Bauungsplanänderung in der Fassung vom 21. 02. 2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. 05. 2017 bis 15. 06. 2017 öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 05. 05. 2017 ersichtlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Soyen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11. 07. 2017 die Bauungsplanänderung mit Begründung i. d. F. v. 11. 07. 2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Soyen, den 12. 07. 2017

Friedberger, 1. Bürgermeister

Soyen, den 07. 09. 2017

Friedberger, 1. Bürgermeister

Soyen, den 08. 09. 2017

Friedberger, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bauungsplanänderung wurde am 08. 09. 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht.

Die Bauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bauungsplanänderung ist durch den Kraft gestellten Bürgermeister Friedberger, 1. Bürgermeister, am 08. 09. 2017 gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung

"Alleestraße – 3. Änderung"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten: Entwurf vom 13. 12. 2016, Entwurf vom 21. 02. 2017, Fassung vom 11. 07. 2017

Entwurfverfasser: ARCHITEKTEN BÜRO HANKE & FREUDE

Falkenberg, den 11. 07. 2017

11. Grünordnung

11.1 Schutz des Oberbodens: Der beliebige Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten, abgegraben und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden.

11.2 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahrsbis) durchzuführen.

11.3 Mit der Eingabebplanung sind Freiflächenstellungspläne vorzulegen, die aus den Festsetzungen dieses Bauungsplanes zu entwickeln sind.

C. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss: Die Gemeinde Soyen hat in der Sitzung vom 13. 12. 2016 die Änderung des Bauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10. 02. 2017 ersichtlich bekannt gemacht.

2. Behördenbeteiligung: Zu dem Entwurf der Bauungsplanänderung in der Fassung vom 21. 02. 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 15. 05. 2017 bis 15. 06. 2017 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung: Der Entwurf der Bauungsplanänderung in der Fassung vom 21. 02. 2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. 05. 2017 bis 15. 06. 2017 öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 05. 05. 2017 ersichtlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Soyen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11. 07. 2017 die Bauungsplanänderung mit Begründung i. d. F. v. 11. 07. 2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Soyen, den 12. 07. 2017

Friedberger, 1. Bürgermeister

Soyen, den 07. 09. 2017

Friedberger, 1. Bürgermeister

Soyen, den 08. 09. 2017

Friedberger, 1. Bürgermeister

B 01.30