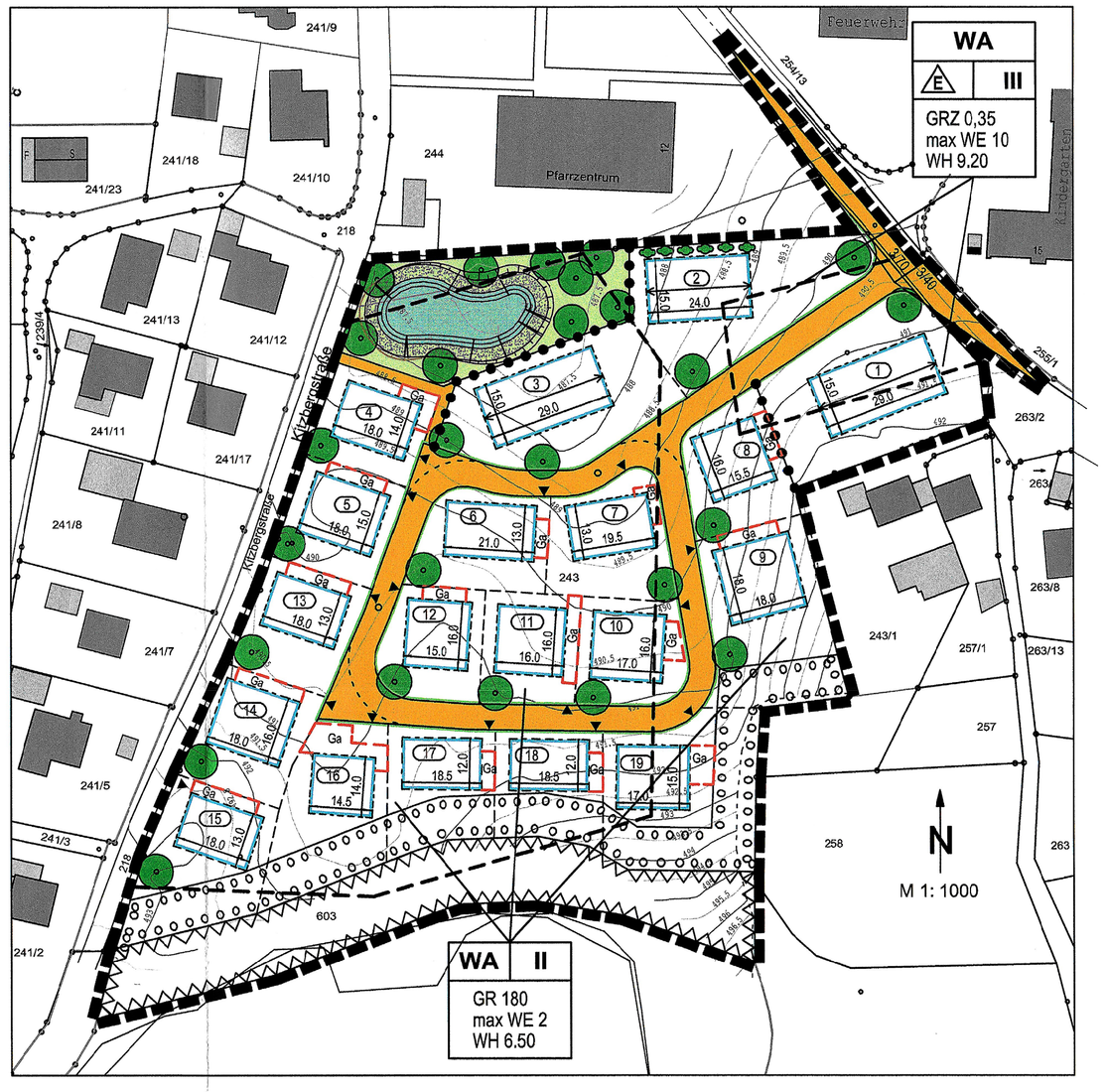
Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen mit integrierter Grünordnung

"Soyen-Süd; Pfarrzentrum"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim



Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen mit integrierter Grünordnung

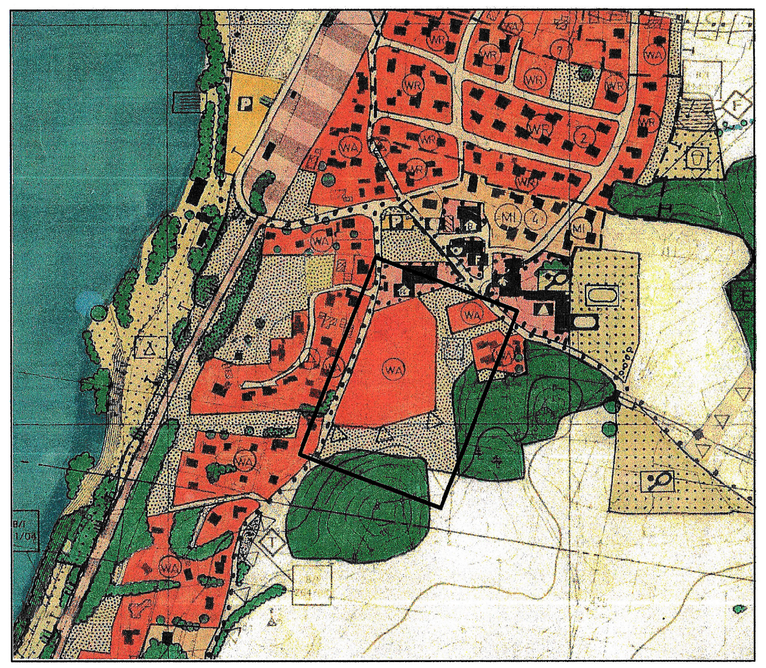
"Soyen-Süd; Pfarrzentrum"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

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

Die Gemeinde Soyen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.



Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan für den Raum Wasserburg a. Inn, genehmigt am 03. 08. 2000
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet

A Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

2. Art der baulichen Nutzung

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

2.2 Unzulässig sind:
Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe),
Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Parzellen 1 bis 3:

3.1.1 GRZ 0,35 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,35

3.1.2 **III** Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (drei)

3.1.3 max WE 10 Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude, z. B. zehn

3.1.4 WH 9,20 Maximal zulässige Wandhöhe 9.20 m

3.2 Parzellen 4 bis 19:

3.2.1 GR 180 GR 180 Maximal zulässige Grundfläche (GR) 180,00 m²

3.2.2 max WE 2 Maximal zwei Vollgeschosse (zwei)

3.2.3 **II** Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (zwei) (ein Doppelhaus zählt als ein Gebäude)

3.2.4 WH 6.50 Maximal zulässige Wandhöhe 6.50 m

3.3 Mittlere Wandhöhe Garagen und Nebengebäude 3.00 m ab Oberkante natürliches oder zulässigerweise modelliertes Gelände

3.4 Wandhöhe der Hauptgebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt über Normalnull lt. Tabelle bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des jeweiligen Baukörpers.

3.3 Mittlere Wandhöhe Garagen und Nebengebäude 3.00 m ab Oberkante natürliches oder zulässigerweise modelliertes Gelände

3.4 Wandhöhe der Hauptgebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt über Normalnull lt. Tabelle bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des jeweiligen Baukörpers.

Parzelle	m üNN	Parzelle	m üNN
1	491,25	11	491,00
2	489,00	12	491,00
3	489,00	13	490,50
4	489,50	14	491,00
5	490,00	15	492,50
6	490,00	16	491,25
7	490,00	17	491,50
8	490,00	18	491,75
9	491,00	19	492,00
10	491,00		

3.5 Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO; insofern wird die Geltung dieser Vorschriften angeordnet gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Gemessen wird vom natürlichen oder vom zulässigerweise modellierten Gelände.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 E Parzellen 1 bis 3
nur Einzelhäuser zulässig

4.2 Baugrenze

4.3 Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO dürfen die Baugrenzen überschreiten, sofern die Abstandsflächen nach BayBO, die maximal zulässige Grundfläche sowie die erforderlichen Brandschutzabstände eingehalten werden.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Das Längen-/Breitenverhältnis der Hauptgebäude wird auf 1,2 zu 1,0 oder schlanker festgesetzt. Die Giebelbreite ist als Ansichtsbreite der jeweiligen Giebelfassade definiert. Balkone und eingeschossige Anbauten bleiben unberücksichtigt.

5.2 Dachgestaltung:

5.2.1 Hauptfirstrichtung

5.2.2 Der First muss in Längsrichtung des Hauptgebäudes verlaufen.

5.2.3 Zulässig sind:
Symmetrische Satteldächer, Dachneigung 20° bis 30° und Pultdächer 10° bis 16°, kleinteilige Dachplatten in roten bis braunen bzw. grauen Farbtönen und extensive Begrünung

Für Garagen und Carports gilt darüber hinaus:
Flachdach zulässig bis max. 5° Dachneigung, jedoch nur mit extensiver Begrünung

Für angepeulte Dächer gilt darüber hinaus: Dachneigung zulässig bis zur Neigung der Hauptdachfläche

5.2.4 Angepeulte Dächer müssen mind. 0.5 m von der Hauptdachfläche abgesetzt sein.

5.2.5 Sonderdachformen sind für untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässig und können auch mit glatten transparenten Materialien oder in Metall gedeckt werden.

5.2.6 Dachgauben sind zulässig ab 23° Dachneigung mit eigener Firstausbildung oder als Schleppgauben, max. 3.0 breit, max. zwei Stück je Dachseite.

5.2.7 Quergiebel sind mit stehenden Giebeldächern zulässig. Quergiebel sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.5 m vorspringen. Die Ansichtsbreite von Quergiebeln wird auf max. ein Drittel der Länge des Hauptgebäudes festgesetzt. Sie müssen mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben, dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung.

5.2.8 Winkelbauten sind zulässig als Gebäudevorsprünge über 0.5 m mit eigener Firstausbildung.

5.2.9 Solaranlagen
Solaranlagen auf Dächern dürfen nur in der Neigungsrichtung der Dachfläche aufgeständert werden, wobei die Firsthöhe nicht überragt werden darf.

6. Garagen, Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

6.1 Ga Parzellen 4 bis 19
Fläche für Garagen und Carports
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den hierfür dargestellten Flächen für Garagen zulässig.
Grundfläche für Garagen und Carports maximal 9.00 x 6.00 m
Eine Unterkellerung der Garagen ist zulässig.

6.2 Stellplätze ohne Überdachung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind möglichst in Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Garagenzufahrt anzulegen.

6.3 Stellplätze, Garagenzufahrten und private Wege sind sickerfähig zu gestalten. Auf den Privatgrundstücken sind Asphaltflächen jeglicher Art unzulässig.

6.4 Die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Soyen in der Fassung vom 08. 10. 2010 ist einzuhalten.

6.5 Verfahrensfreie Gebäude gem. Art. 57 Abs. 1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen zulässig, soweit das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. Ziff. A 3.1 und A 3.2 eingehalten wird.
Auf Parzellen 4 bis 19 sind Garagen und Carports abweichend hiervon ausschließlich auf den dargestellten Flächen für Garagen zulässig.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Öffentlicher Fußweg

7.4 Ein- und Ausfahrt

7.5 3/70 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge, z. B. 3/70 m
Bauliche Anlagen, Anpflanzungen oder sonstige Ablagerungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind nicht zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Baufreier Bereich (Waldsaum)
Der Waldrand ist in dem Bereich, der näher als 20 m zu den Bauräumen liegt, dauerhaft als gestufter Waldsaum mit heimischen Sträuchern und Kleinbäumen zu bewirtschaften.

8.2 Öffentliche Grünfläche

8.3 Private Grünfläche
Kein Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln; auf dem äußeren 5.0 m breiten Streifen zur freien Landschaft bzw. zum Waldbestand hin mind. ein Gehölz auf 3.0 m² aus Artenliste Sträucher und Kleinbäume, gruppenartig gepflanzt, mind. drei Gehölze derselben Art, Anteil Bäume mind. 10%;
keine Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen zulässig.

8.4 Pflanzgebot standortgerechter Großbaum nach Artenliste geringfügige Abweichungen vom vorgesehenen Standort sind zulässig

8.5 Pflanzgebot Sträucher nach Artenliste, mind. ein Gehölz je 1,50 m², in Gruppen gepflanzt, mind. drei Gehölze derselben Art

8.6 Es ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum nach Artenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die durch Pflanzgebot festgesetzten Bäume sowie die Bäume der privaten Grünfläche dürfen mitgerechnet werden.

8.7 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

8.8 Nicht zulässig sind Heckenpflanzungen aus Fremd- und Nadelgehölzen.

8.9 Bei Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entwickelt ist.

8.10 Artenliste:

8.10.1 Heimische, großkronige Laubbäume (Großbaum)
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Weide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

8.10.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume (Kleinbaum)
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus ayria	Mehlbeere
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Weißerle
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme

Obst- und Nussbäume heimischer Sorten (auch als Halbstämme)

8.10.3 Sträucher
2 x v. 100-150 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide

9. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

9.1 Aufschüttungen und Stützmauern sind zulässig bis insgesamt max. 1.00 m Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände, sofern nicht die nachfolgenden Festsetzungen zutreffen. Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen, d. h die Fußpunkte von Böschungen oder Stützmauern sind höhenbündig mit dem natürlichen Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.

9.2 Offene Lichtgräben ohne Rostabdeckung zur Belichtung der Kellergeschosse sind zulässig an straßenabgewandten Fassaden bis zu einer Länge von maximal 10 % des Umfanges des Hauptbaukörpers und bis max. 3.00 m lichte Weite zur Außenwand an der Böschungskrone; außerhalb der zulässigen Abgrabungen ist das natürliche Gelände zu erhalten.

10. Einfriedungen

10.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind sockellos und nur mit senkrechten Stäben in Holz oder Metall zulässig, ausgenommen das Material für Zaun- und Torpfosten.

10.2 Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune sockellos und mit lockerer Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern zulässig.

10.3 Einfriedungsabschnitte als Mauerteile, Gabionen oder geschlossene Holzelemente sind zulässig bis 5.00 m Länge, maximal einmal je Grundstücksseite und max. zweimal je Parzelle.

10.4 Die Höhe der Einfriedung darf max. 1.20 m ab Oberkante Gelände betragen.

10.5 Garagenzufahrten dürfen entlang der Straße nicht eingefriedet werden. Toranlagen müssen einen Mindestabstand von 5.00 m zur Straßenbegrenzung einhalten.

B Hinweise

1. Grenze WA im Flächennutzungsplan
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. 243 Flurstücksnummern (z. B. 243)
4. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
5. 1 Parzellennummer (z. B. 1)
6. 6.0 Maßzahl (z. B. 6.0 m)
7. 498.00 Höhenschichtlinien (z. B. 498.00 m über Normalnull)
8. Wasserwirtschaft

8.1 Regenwasser-Rückhaltung und Versickerung oberirdisch

8.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Soyen anzuschließen.

8.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Bei Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist der Maximalabfluß auf Qdr = 2,0 l/s zu drosseln. Entsprechend ist in Abhängigkeit von der angeschlossenen, befestigten Fläche folgendes Rückhaltevolumen bereitzustellen:

	ang., befestigte Fläche (A_{red})	Rückhaltevolumen
	(m²)	(m³)
1	150	1,50
2	200	2,50
3	250	4,00
4	300	5,00

8.4 Hang- und Schichtwasser
Es ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Alle Bauteile bis mind. 25 cm über Oberkante des natürlichen oder zulässigerweise modellierten Geländes sind wasserdicht auszuführen.
Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Stand August 2016) hingewiesen.

8.5 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen

8.6 Es sind Geländeschnitte mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes, bezogen auf NN, von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze einschließlich der Anschnitte der Nachbargrundstücke anzulegen.

8.7 Das Baugrundgutachten des Fachbüros Crystal Geotechnik Wasserburg B 165300 vom 27. 10. 2016 ist zu beachten, Dieses kann im Rathaus der Gemeinde Soyen zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

9. Brand- und Katastrophenschutz
Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den Vorgaben der BayBO entsprechen.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

10. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

11. Denkmalschutz
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 6 Denkmalschutzgesetz.

12. Immissionen
Mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang ist zu rechnen.

13. Grünordnung
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden.

Auf die geltenden Gesetze zum allgemeinen Natur- und Artenschutz wird hingewiesen.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeindrat der Gemeinde Soyen hat in der Sitzung vom 01. 07. 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09. 07. 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Änderung des Verfahrens nach § 13b BauGB:**
Der Gemeinderat der Gemeinde Soyen hat in der Sitzung vom 17. 10. 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB als Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss vom 01. 07. 2014 wurde aufgehoben und durch den Beschluss vom 17. 10. 2017 ersetzt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05. 01. 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

3. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 27. 02. 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. 03. 2018 bis 30. 04. 2018 beteiligt.

4. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 27. 02. 2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. 03. 2018 bis 30. 04. 2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16. 03. 2018 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5. **Satzungsbeschluss:**
Der Gemeinderat der Gemeinde Soyen hat mit Beschluss vom 26. 06. 2018 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. v. 26. 06. 2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Soyen, den ..... 26. JUNI 2018 (Siegel) .....
Karl Fischberger, Erster Bürgermeister

6. **Ausgefertigt:**

Soyen, den ..... 6. AUG. 2018 (Siegel) .....
Karl Fischberger, Erster Bürgermeister

7. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am ..... 10. AUG. 2018 ..... Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Soyen, Riedener Straße 11, 83564 Soyen, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Soyen, den ..... 10. AUG. 2018 (Siegel) .....
Karl Fischberger, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen mit integrierter Grünordnung

"Soyen-Süd; Pfarrzentrum"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:

Entwurf vom	16. 05. 2017
Entwurf vom	17. 10. 2017
Entwurf vom	27. 02. 2018
Fassung vom	26. 06. 2018

Karl Fischberger, Erster Bürgermeister
Gemeinde Soyen
Riedener Straße 11, 83564 Soyen
www.soyen.de

Entwurfsverfasser:

ARCHITEKTEN HANS BAUMANN & FREUNDE

Hans Baumann, Architekt
Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de