

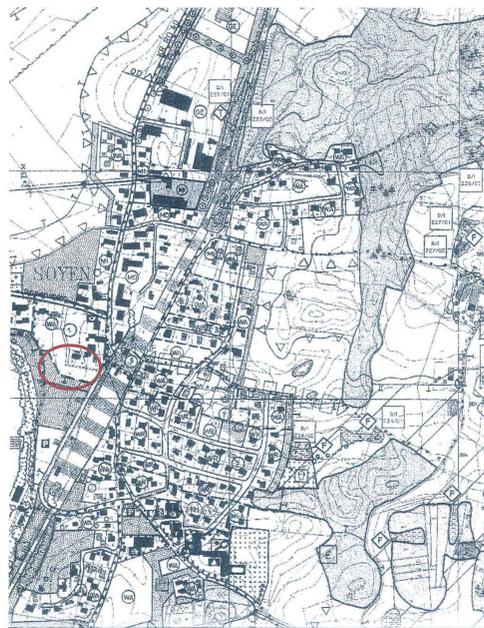
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Strandweg-Erweiterung"

Gemeinde Soyer, Landkreis Rosenheim



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Soyer



Kein Maßstab, zur Maßentnahme nicht geeignet

- 6.5 Private Stellplätze sind in unmittelbarer Anbindung an den Strandweg zu erstellen.
- 6.6 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, jedoch nicht im Bereich des Landschaftsschutzgebietes.
- 7. Verkehrsflächen und Erschließung**
  - 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche verkehrsberuhigt
  - 7.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 7.3 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 3/40, keine Ablagerungen oder baulichen Anlagen über 0,80 m Höhe zulässig
- 8. Abgrabungen und Aufschüttungen**
  - 8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 0,40 m Höhe ab Oberkante natürliches Gelände. Sie müssen sich wie Terrassen, Böschungen sowie Treppenanlagen und Stützmauern in Form, Maß, Verhältnis und Material in die Gesamtanlage einfügen und den Geländegegebenheiten unterordnen.
- 9. Grünordnung**
  - 9.1 Private Grünfläche als zweireihige Straßenzwische mit Hochstamm heimischer Arten, die Obstbäume sind mit einem seitlichen Abstand von 8,0 bis 10,0 m zu pflanzen; extensive Nutzung der Fläche, zweimal jährliche Mahd nicht vor dem 15. 07., kein Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln; keine baulichen Anlagen zulässig
  - 9.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 473, Gmkg. Schlicht gemäß Anlage zum Bebauungsplan und Umweltschutzbericht; Einmal jährliche Mahd nicht vor dem 15. 07., Verzicht auf Düngemittel- und Pesticidinsatz, 20% wechsellandende Brache
  - 9.3 Es sind je angefangene 350 m² mindestens ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Artenliste oder Obstbäume zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzangebote dürfen angerechnet werden.
  - 9.4 Nicht zulässig:
    - Thuja (Lebensbaum) in allen Arten
    - Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten
    - durchnädelige Laubgehölze, blausädelige Nadelgehölze und sonstige fremdländische Gehölze, soweit sie nicht im engen Umgriff um Haus und Terrasse situiert sind
    - alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung
  - 9.5 Schutz des Oberbodens  
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.

- 6.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken großflächig und oberflächlich zu versickern, z. B. über Flächenversickerung, Versickerungsmulden, Rigolen oder Rohrriegen.  
Die Anlagen zur Versickerung sind so zu errichten, dass sie folgenden Regeln der Technik entsprechen:  
- „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFriV)“ vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008,  
- „Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENVO)“ vom 17.12.2008,  
- ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vom August 2007,  
- „Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENVO)“ vom 17.12.2008,  
- DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“,  
- „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“ nach DWA-Arbeitsblatt A 117.  
Sollte die Versickerung nicht in vollem Umfang möglich sein, so ist das Niederschlagswasser, nach Zwischenspeicherung über eine Zisterne gedrosselt in den gemeindlichen Mischwasserkanal abzuleiten.  
Keller sind als wasserdichte Wannen auszubilden.
- 6.4 Grundwasser  
Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Baubarkeit der Grundstücke 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 Eingebauung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlagswassers einzureichen.
- 7. 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 Art. 12 BayBO entsprechen. Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
- 8. Immissionen  
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen. Immissionen aus dem gewöhnlichen Bahnbetrieb sind entschädigungslos hinzunehmen.
- 9. Altlasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.
- 10. Denkmalschutz  
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.
- 11. Zu landwirtschaftlichen Flächen hin sind Pflanzenabstände von 4,00 m für Gehölze über 2,00 m Höhe und von 2,00 m für Sträucher und Kleinbäume einzuhalten.

A Festsetzungen

- 1. Geltungsbereich**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
  - 2.2 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.
  - 3.2 Maximal zulässige Grundfläche einschließlich der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 170,00 m²
- 4. Bauweise**
  - 4.1 Baugrenzen
  - 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, außenliegende Treppenhäuser oder gedeckte Freisitze ist zulässig bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 1/3 der Fassadenlänge, jedoch nur einmal je Gebäude. Diese Gebäudeteile sind der Grundfläche hinzuzurechnen.
  - 4.3 Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.
- 5. Gestaltung der Gebäude**
  - 5.1 Maximale Giebelbreite 10,00 m
  - 5.2 Max. Gebäudelänge 13,00 m
  - 5.3 Max. Wandhöhe 8,20 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.
  - 5.4 Dachform  
Als Dachform für Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° - 30° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Pultdächern von maximal 20° Dachneigung oder mit flach geneigten Dächern zulässig.
  - 5.5 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung  
Der First muss immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen.

- 9.6 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
- 9.7 Artenliste:  
9.7.1 Heimische, großkronige Laubbäume  
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen  

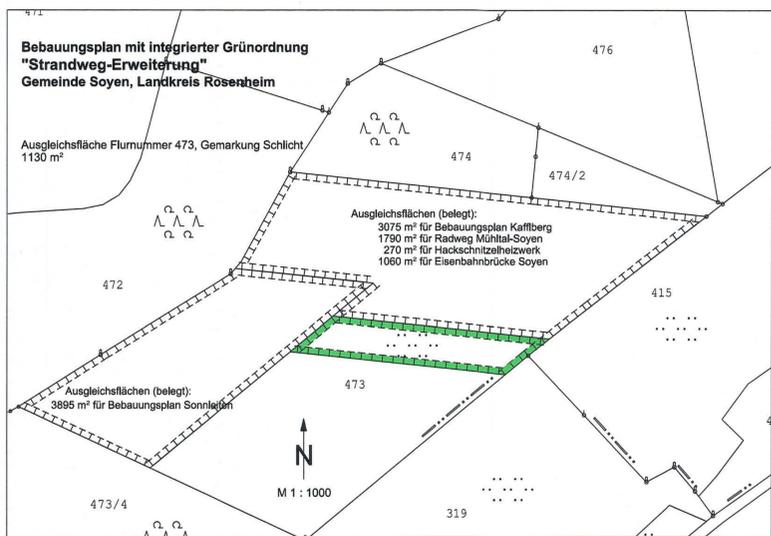
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Weide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
- 9.7.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume  
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 pyrastr	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme
- 9.7.3 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
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Orcheneide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

C Verfahren

- 1. **Aufstellungsbeschluss:**  
Die Gemeinde Soyer hat in der Sitzung vom 15. 05. 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. 05. 2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04. 09. 2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18. 10. 2012 bis 19. 11. 2012 beteiligt.
- 3. **Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04. 09. 2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18. 10. 2012 bis 19. 11. 2012 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 11. 10. 2012 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 4. **Behördenbeteiligung:**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28. 02. 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. 04. 2013 bis 16. 05. 2013 beteiligt.
- 5. **Öffentlichkeitsbeteiligung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28. 02. 2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. 04. 2013 bis 16. 05. 2013 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 05. 04. 2013 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen zu den Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 6. **Satzungsbeschluss:**  
Die Gemeinde Soyer hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18. 03. 2014 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. v. 18. 03. 2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Soyer, den 19. 03. 2014  
 Fischberger, 1. Bürgermeister
- 7. **Ausgefertigt:**  
Soyer, den 16. 06. 2014  
 Fischberger, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Strandweg-Erweiterung"

Gemeinde Soyer, Landkreis Rosenheim

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

Die Gemeinde Soyer erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. 12. 2008 (BGBl. 2008, S. 3316), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7, der Bayerischen Bauordnung 2012 (BayBO), des Art. 4 BayNatSchG sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

- Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss bei Hauptgebäuden mind. das 1,2fache der Gebäudebreite betragen.
- 5.6 Wintergärten sowie Eingangs-, Balkon- und Terrassenüberdachungen sind in Sonderdarstellungen zulässig, soweit sie sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen, und unterliegen nicht den Festsetzungen zum Deckungsmaterial. Unbeschichtete Kupfer- und Zinkdeckungen sowie Bleiddeckungen sind unzulässig.
- 5.7 Zulässig sind max. zwei Dachgauben pro Dachfläche mit einer Breite von je max. 2,00 m, ab einer Dachneigung von 28° und einem Abstand von mind. 2,00 m untereinander und von mind. 3,00 m zum Ortsgang.
- 5.8 Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0,50 m vorspringen. Sie sind nur mit stehenden Giebelwänden zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäudelänge festgesetzt. Es ist max. ein Zwerchhaus pro Dachfläche und Wohngebäude zulässig.
- 5.9 Winkelbauten sind zulässig bei gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper, müssen jedoch mit ihrem First mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst bleiben. Winkelbauten sind Gebäudevorsprünge über 0,50 m mit eigener Firstausbildung.
- 5.10 Deckungsmaterial  
Als Deckungsmaterial sind nur kleinteilige rote Platten zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit extensiv begrünten Dächern ausgeführt werden.
- 5.11 Dachüberstände  
Die Dachüberstände werden für Hauptgebäude auf mind. 0,50 m und für Garagen und Nebengebäude auf mind. 0,30 m an Giebel- und Traufseiten festgesetzt.
- 5.12 Solaranlagen  
Solaranlagen auf Dächern können in der Neigungsrichtung der Dachfläche aufgeständert werden, wobei die Firsthöhe nicht übertagt werden darf. Solaranlagen, die gleichzeitig Dachflächen darstellen, unterliegen den Festsetzungen der Dachform.
- 6. Garagen und Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO**
  - 6.1 Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auszuweisen.
  - 6.2 Zum Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens und zur Vermeidung einer Beschleunigung des oberirdischen Abflusses ist das Maß der Flächenversiegelung auf den zwingend notwendigen Umfang zu beschränken.  
Stellflächen müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Niederschlagswasser von Park- und Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig zu versickern. Genügt die vorhandene Sickerfähigkeit des Oberbodens nicht, kann durch Muldenausbildung und Sickerriegen die Sickerfähigkeit vor Ort erhöht werden.
  - 6.3 Fläche für Garagen oder überdeckte Stellplätze
  - 6.4 Garagen dürfen außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen erstellt werden und müssen einen Abstand zur Straßenfläche von mind. 5,0 m einhalten.

- 10. Einfriedigungen**
  - 10.1 Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft hin sind als sokollose Zäune mit senkrechten Latten (Staketenzäune) auszubilden. Zaun- und Torposten sind auch in anderen Materialien zulässig.
  - 10.2 Maschendrahtzäune sind nur zwischen den Baugrundstücken ohne Sockel, offen für Kleintierwanderungen, mit beidseitiger lockerer Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern lt. Artenliste zulässig.
  - 10.3 Die Höhe darf max. 1,20 m ab Oberkante Gelände betragen.
- 11. Immissionsschutz**
  - 11.1 Schallschutzmaßnahmen auf Parzelle 4  
Nord- und Südfassade  
Die Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß R<sub>res</sub> gemäß DIN 4109:1989 von 35 dB aufweisen.  
Ostfassade  
Die Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß R<sub>res</sub> gemäß DIN 4109:1989 von 40 dB aufweisen.  
Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Fenster an der straßenzugewandten Fassade (ST 2079) sind unzulässig.
- B. Hinweise**
  - 1. Landschaftsschutzgebiet gem. Flächennutzungsplan
  - 2. Bestehende Grundstücksgrenzen
  - 3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - 4. 222/6 Flurstücksnummern (z. B. 222/6)
  - 5. Parzellennummern, z. B. 1
  - 6. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung  
6.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Soyer anzuschließen. Der Anschluss ist sofort möglich.
  - 6.2 Die neuen Wohngebäude müssen an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Strandweg-Erweiterung"

Gemeinde Soyer, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:  
Entwurf vom 04. 09. 2012  
Fassung vom 18. 03. 2013  
Fassung vom 18. 03. 2014

Entwurfsverfasser:



Falkenberg, den 18. 03. 2014