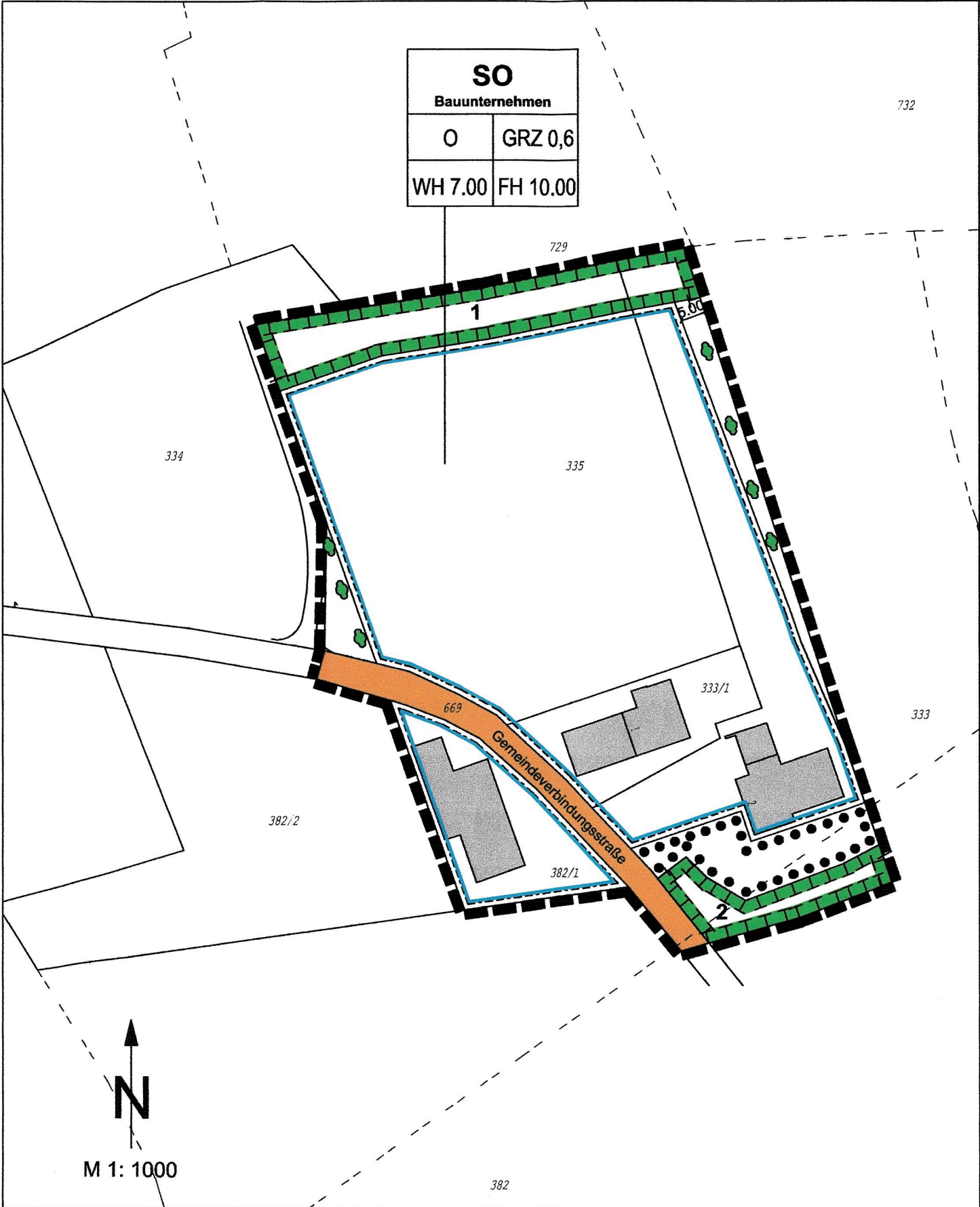


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Hub"

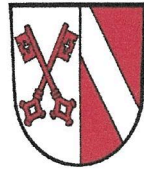
Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

SO	
Baunternehmen	
O	GRZ 0,6
WH 7.00	FH 10.00



M 1: 1000

382



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hub"

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, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 Gesetz vom 24. 07. 2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.



Auszug aus der 9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg am Inn, rechtswirksam seit 15. 04. 2016.

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

A Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1  **SO** Sondergebiet (SO) gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bauunternehmen

Zulässig sind Lagerhallen, Werkstätten, Fahrzeughallen, Regalanlagen, Lagereinrichtungen (z. B. Schüttgutboxen und Container), Fahr- und Manipulationsflächen, Stellplätze, Verwaltungsgebäude, betriebszugehörige Wohnungen, soweit diese im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind und der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung verpflichtet hat. Geringfügige Erweiterungen der Gebäude und Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 0,6** Maximal zulässige Grundfläche (GRZ) gem. § 19 BauNVO

3.2 **WH 7.00** Maximal zulässige Wandhöhe 7.00 m

3.3 **FH 10.00** Maximal zulässige Firsthöhe 10.00 m

3.4 Die Höhe wird gemessen von Oberkante des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Geländes bis Oberkante Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.5 Selbständige Regalanlagen dürfen eine maximale Höhe von 6.00 m ab Oberkante des natürlichen Geländes haben.

3.6 **3 WE** Maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten, z. B. drei

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 **O** Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

4.2  Baugrenzen gem. § 23 BauNVO

5. Gestaltung der Gebäude und Anlagen

5.1 Fassadenbekleidungen sind blendfrei auszuführen.

5.2 Dachgestaltung
Der First muss bei Sattel- oder Walmdächern immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen. Sonderdachformen (außer Sattel-, Walm-, Pult- oder flach geneigte Dächer) sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

- 5.3 Deckungsmaterial
Betondachsteine, Metall-, Glas- oder Foliendächer (nicht stark reflektierend) in den Farben Rot, Braun, Anthrazit, sowie extensive Begrünung

6. Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

- 6.1 Die erforderlichen Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.
- 6.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (z. B. für Anlagen der Versorgung mit Elektrizität und Wasser, sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen zur Aufbereitung oder Ableitung von Wasser) sind auf dem Grundstück an jeder geeigneten Stelle zulässig.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche

8. Abgrabungen und Aufschüttungen

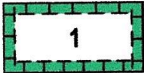
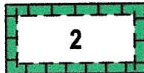
- 8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 1.00 m Höhe.

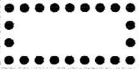

9. Werbeanlagen

- 9.1 Freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 9.2 Es ist max. eine 3,00 m² große bzw. max. 3,00 m lange freistehende Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 4,00 m über der Straßenoberkante der Gemeindestraße liegen.
- 9.3 Die zulässige Fläche für Werbeanlagen an Gebäuden wird auf max. 5,00 m² pro Fassade begrenzt.
- 9.4 Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie weit in die Landschaft wirkende beleuchtete Werbeanlagen.

10. Grünordnung

10.1 Festsetzungen durch Planzeichen:

- 10.1.1  Gehölzpflanzung mit einem Gehölz lt. Artenliste je 5.00 m² auf extensiv genutzter Fläche, einmal jährliche Mahd ab dem 01.07. mit Abfuhr des Mahdgutes, keine chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmittel, keine baulichen Anlagen zulässig, 20% der Fläche sind als wechselnde Brache für Tiere zu erhalten
- 10.1.2  Streuobstwiese mit Obstbäumen heimischer Arten auf extensiv genutzter Wiesenfläche, Pflanzabstand ca. 8.00 m, einmal jährliche Mahd ab dem 01.07. mit Abfuhr des Mahdgutes, keine chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmittel, keine baulichen Anlagen zulässig, 20% der Fläche sind als wechselnde Brache für Tiere zu erhalten

- 10.1.3  Gehölzbestand zu erhalten und bei Ausfall mit heimischen Gehölzen zu ersetzen.
- 10.1.4  Strauchgruppen mit mind. 10 Gehölzen lt. Artenliste, mind. drei verschiedene Arten, 3 x an der westlichen und 4 x an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, die Lage kann leicht verändert werden

10.2 Textliche Festsetzungen:

- 10.2.1 Die Westfassade der Lagerhalle auf Fl. Nr. 382/1 wird mit zwei Obstbaumspalieren heimischer Arten begrünt.
- 10.2.2 Die Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen.
- 10.2.3 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- 10.2.4 Für die Begrünung sind folgende Arten zu verwenden:

Sträucher

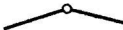
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa glauca	Rotblatt-Rose
Rosa majalis	Zimtrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Rosa villosa	Apfelrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzqualitäten:

Sträucher - 2xv, 4-5 Tr, 60-100, autochthones Pflanzmaterial,
Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m in Gruppen von 3 – 10 Stück der gleichen Art

11. Einfriedungen als sockellose Holz- oder Metallzäune bis max. 2.00 m Höhe, Abstand zu Oberkante Gelände mind. 15 cm.
Die Ausgleichsflächen im Norden und Süden des Sondergebietes dürfen nicht eingefriedet werden.

B Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2. 335 Flurstücksnummern (z. B. 335)
3. Wasserver- und -entsorgung
- 3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind, soweit erforderlich, vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schlichtgruppe anzuschließen.
- 3.2 Die Gebäude sind an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen, sofern erforderlich.

- 3.3 Grundwasser
Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.
- 3.4 Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück bzw. in den angrenzenden Grünflächen bzw. Pflanzstreifen oberflächennah zu versickern.
- 3.5 Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen.
- 3.6 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.
4. 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. 15 Abs. 3 BayBO entsprechen.
5. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.
6. Denkmalschutz
Mit dem Auffinden von Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen. Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.
7. Immissionen
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

In Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim ist aufgrund der Abstände zu den umliegenden Immissionsorten (mind. ca. 160 m) auf der Grundlage des vorgelegten Betriebskonzeptes nicht mit Lärmimmissionen zu rechnen. Eine Schalltechnische Untersuchung ist auf Bebauungsplanebene nicht erforderlich.
8. Grünordnung
- 8.1 Die Versiegelung ist auf das betriebstechnisch notwendige Maß zu beschränken.
- 8.2 Die Aufwertungsmaßnahmen sind gemäß der im Durchführungsvertrag festgelegten Fristen durchzuführen.
- 8.3 Die Freiflächengestaltung ist aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln und in der Eingabeplanung darzustellen.
- 8.4 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 8.5 Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch abfließendes Oberflächenwasser ist auszuschließen.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**

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

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17. 11. 2015 hat stattgefunden vom 30. 12. 2015 bis 01. 02. 2016.

3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17. 11. 2015 hat stattgefunden vom 30. 12. 2015 bis 01. 02. 2016.

4. **Billigungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 16. 02. 2016 die Billigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 16. 02. 2016 beschlossen.

5. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 16. 02. 2016 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. 03. 2016 bis 11. 04. 2016 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 02. 03. 2016 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

6. **Behördenbeteiligung:**

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 16. 02. 2016 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. 03. 2016 bis 11. 04. 2016 beteiligt.

7. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Soyen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19. 04. 2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v 19. 04. 2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Soyen, den 20. 04. 2016



(Siegel)


.....
Fischberger, 1. Bürgermeister

8. **Ausgefertigt:**

Soyen, den 11. MAI 2016



(Siegel)


.....
Fischberger, 1. Bürgermeister

B 16.00

9. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am12. MAI 2016... Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht 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 12. MAI 2016



(Siegel)

Fischberger
Fischberger, 1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Hub"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 17. 11. 2015

Entwurf vom 16. 02. 2016

Fassung vom 19. 04. 2016

Entwurfsverfasser:

Hans Baumann, Architekt,

Falkenberg 24, 85665 Moosach

Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19

Falkenberg, den 19. 04. 2016

