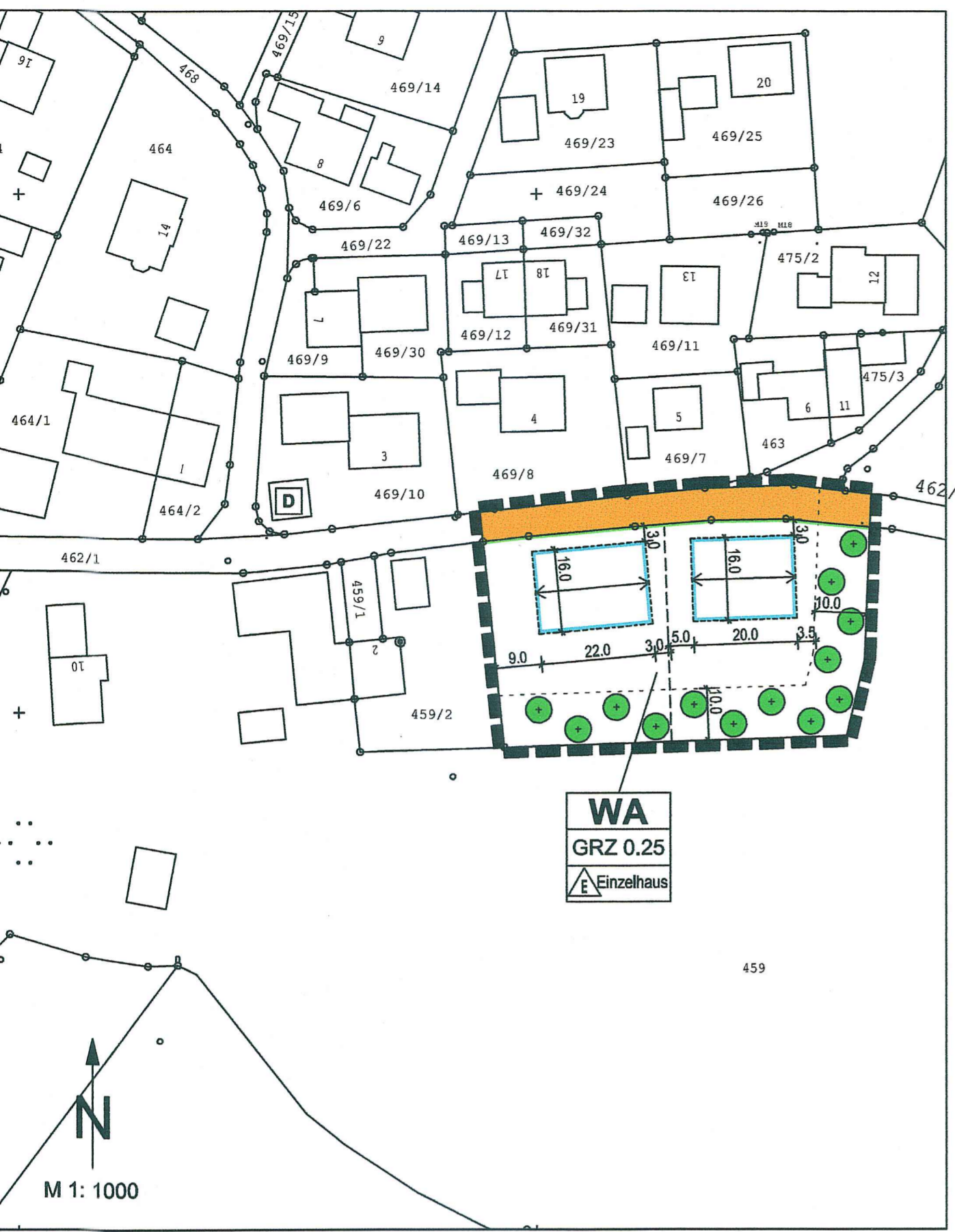


Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
als Bauabwuchsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen

"Maierhof Südost"

Gemeinde Soyer, Landkreis Rosenheim



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)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0.25 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,25

3.2 Maximale Wandhöhe
Hauptgebäude 6,10 m; Garagen 3,00 m

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss. Diese darf im Mittel höchstens 0,30 m über der Oberkante Straßenachse auf Länge der Nordfassade liegen. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

Für Garagen ist die Wandhöhe getrennt zu ermitteln, die Oberkante Fertigfußboden ist auf einer mittleren Höhe der Oberkante Straßenachse auf Breite des Garagengebäudes zu errichten.

3.3 Zulässig sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Nur Einzelhäuser zulässig

5. Garagen

5.1 Garagen sind jeweils innerhalb des Bauraumes im Westen des Hauptbaukörpers zu situieren.

5.2 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Soyer in der Fassung vom 18. 10. 2010 ist einzuhalten.

5.3 Private Fahr- und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

6. Gestaltungsfestsetzungen

6.1 Längen-/Breitenverhältnis der Hauptgebäude mind. 1,2 : 1,0

6.2 Dachform für Hauptgebäude und Garagen zwingend Satteldach mit Hauptfirstrichtung über die Längsseite des Gebäudes

6.3 Hauptfirstrichtung

6.4 Bauliche Anlagen sind bis 0,25 m über Geländeroberkante wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.

6.5 Einfriedungen sind zulässig nur als sockellose Zäune mit senkrechten Staketen in Holz oder Metall, Höhe max. 1,20 m über Oberkante des natürlichen Geländes, Abstand zur OK Gelände mind. 0,15 m.

4. Vermaßung, z. B. 8,00 m

5. Baudenkmal D-1-87-176-14 Bauernhaus

6. Wasserwirtschaft
Das Schmutzwasser ist über das gemeindliche Kanalnetz zu entsorgen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Alle einschlägigen Vorgaben hierzu sind zu beachten. Die Anlagen zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind so zu errichten, dass sie der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFV)“ vom 01.01.2000 (GVBl Nr. 3/2000 S. 30) und den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW)“ vom 12.01.2000 (AIMBl Nr.3/2000 S. 84) entsprechen.

7. Denkmalschutz
Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig.

8. Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu beachten.

9. Landwirtschaftliche Immissionen im ortsüblichen Umfang aus der Bewirtschaftung der umgebenden Flächen sind zu dulden.

10. Mit der Eingabeplanung sind ein Entwässerungsplan und ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

C Verfahren

1. Der Gemeinderat Soyer hat in der Sitzung vom 11. 07. 2017 die Aufstellung eines Bauabwuchsplanes nach § 13b BauGB als Bauabwuchsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen im beschleunigten Verfahren beschlossen. Dies wurde am 19. 07. 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bauabwuchsplanes mit Begründung wurde in der Fassung vom 11. 07. 2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. 08. 2017 bis 12. 09. 2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 03. 08. 2017 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

3. Der Entwurf des Bauabwuchsplanes mit Begründung wurde in der Fassung vom 11. 07. 2017 gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. 08. 2017 bis 12. 09. 2017 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

4. Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Soyer in der Sitzung vom 17. 10. 2017 abgewogen und beschlossen.

5. Der Satzungsbeschluss zum Bauabwuchsplan mit Begründung in der Fassung vom 17. 10. 2017 wurde vom Gemeinderat Soyer am 17. 10. 2017 gefasst.

Soyer, den 20. 10. 2017

(Siegel)

Fischberger, 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Soyer, den 13. 11. 2017

(Siegel)

Fischberger, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
als Bauabwuchsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen

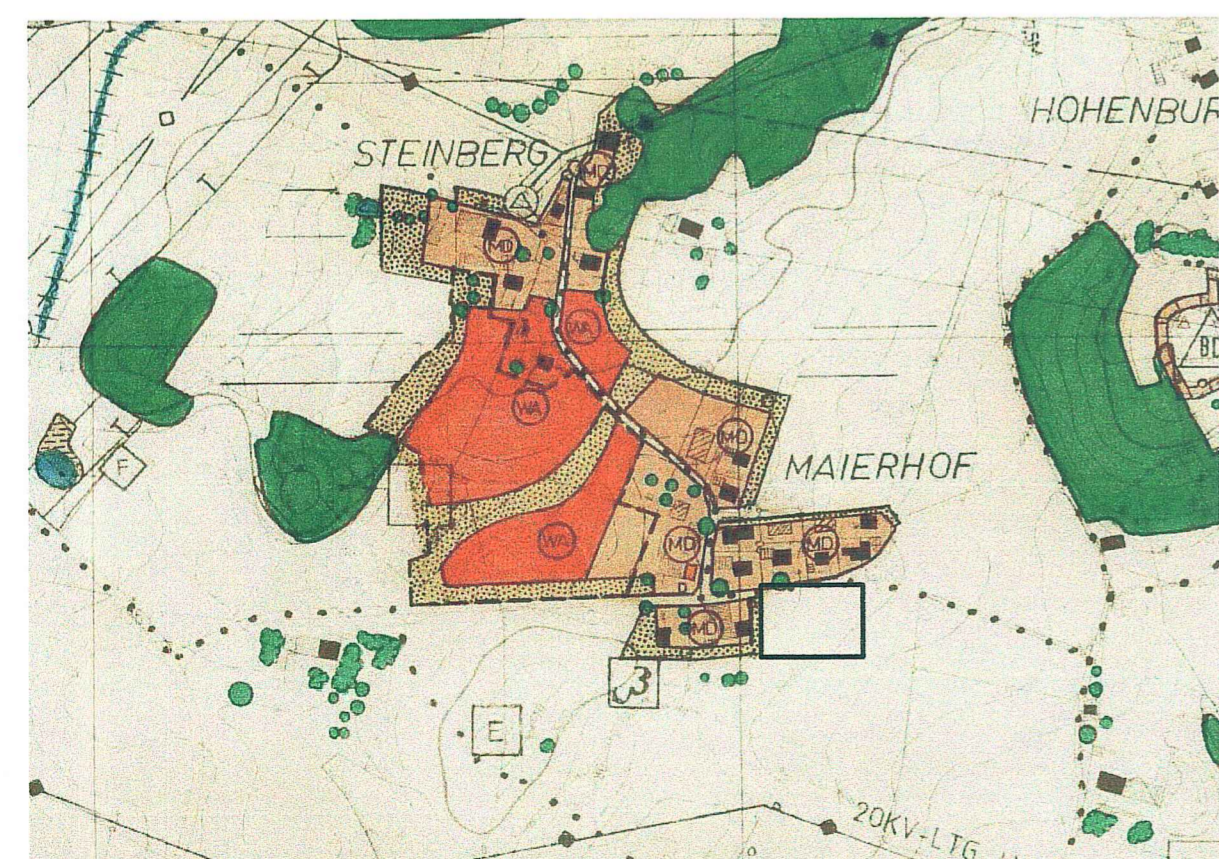
"Maierhof Südost"

Gemeinde Soyer, Landkreis Rosenheim

Der Bauabwuchsplan 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 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bauabwuchsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.



7. Grünordnung

7.1 Ortsrandgrünung, Breite 10,0 m
Pflanzung von Obstbäumen heimischer Arten, Hochstamm, auf extensiv genutzter Wiesenfläche, kein Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, keine baulichen Anlagen zulässig.
Die Fläche ist in den ersten drei Jahren möglichst oft zu mähen und nach dieser Aushagerungsphase jährlich nach dem 01. Juli einmal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen, 20% der Wiesenfläche sind als wechselnde Brache zu erhalten.

7.2 Artenliste:

Obst- und Nussbäume heimischer Sorten

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

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher
Pflanzqualität: 2 x v. 100-150 cm

Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Verkehrsfläche

8.2 Straßenbegrenzungslinie

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bestehende Flurstücksgrenzen

2. Flurnummern, z. B. 459

3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

7. Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 24. NOV. 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bauabwuchsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Soyer, Riedener Straße 11, 83564 Soyer, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Soyer, den 24. NOV. 2017

(Siegel)

Fischberger, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
als Bauabwuchsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen

"Maierhof Südost"

Gemeinde Soyer, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 11. 07. 2017
Fassung vom 17. 10. 2017

Entwurfsverfasser:

ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE
ARCHITEKTENKAMMER BAYERN
171 594
Hans Baumann, Architekt
Architekten Hans Baumann und Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de