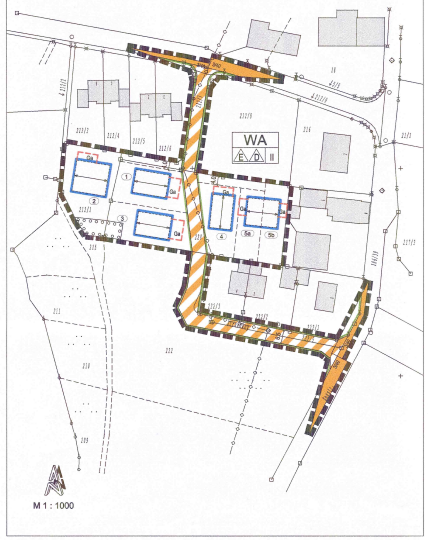
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

" Alleestraße - 1. Änderung "

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim



Auszug aus der 1. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Soyen, genehmigt am 10. 09. 2004

M 1 : 5 000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Alleestraße – 1. Änderung"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

M 1 : 1000

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 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien vom 24. 06. 2004 (BGBl. I S. 1359), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

Festsetzungen, Hinweise und Verfahrensvermerke werden aktualisiert. Die Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Alleestraße" aus dem Jahre 1974 gelten nicht mehr für die vorliegende 1. Änderung.

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

A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

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

2.2 E/D Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.3 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten,
je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 II Zulässig sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen

3.2 Zulässig sind Gebäude mit EG und DG als Vollgeschoss.
Das DG darf jedoch nur dann zum Vollgeschoss werden, wenn die zulässigen Wandhöhen nicht überschritten werden.

3.3 Maximal zulässige Grundfläche
bei Einzelhäusern 165.00 m²
bei Doppelhäusern 210.00 m²

3.4 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Doppelhaushälften 390 m²,
bei Einzelhäusern 560 m².

4. Bauweise

4.1 Baugrenzen

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Auskragungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, außenliegende Treppenhäuser und gedeckte Freisitze ist zulässig bis zu einer Tiefe von max. 1.50 m und einer Länge von max. 1/3 der Fassadenlänge, jedoch nur zweimal je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte und nur innerhalb eines Geschosses. Diese Gebäudeteile sind der Grundfläche hinzuzurechnen.

4.3 Umlaufende Auskragungen sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen nicht zulässig, es sei denn, sie liegen innerhalb der Baugrenzen.
Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Maximale Giebelbreite
bei Einzelhäusern 10.00 m
bei Doppelhäusern 12.00 m

5.2 Max. Gebäudelänge
bei Einzelhäusern 14.00 m
bei Doppelhäusern 16.00 m

5.3 max. Wandhöhe 6,20 m.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

5.4 Fassade
Als Fassadenmaterial von Haupt- und Nebengebäuden sind nur verputzte oder geschlämmte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen zulässig.
Grelle Farben und Zierputze aller Art sind an den Fassaden unzulässig.

5.5 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 Pult- oder Flachdächern zulässig.

5.6 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Der First muss immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen.
Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss bei Hauptgebäuden mind. das 1,2fache der Gebäudebreite betragen.

5.7 Wintergärten und Anlehntreibhäuser sowie Eingangs-, Balkon- und Terrassenüberdachungen sind in Sonderdachformen zulässig, soweit sie sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen, und dürfen auch mit glatten transparenten Materialien oder in Blech gedeckt werden.
Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleideckungen sind nur zulässig bei zu einer maximalen Dachfläche von 20 m² je Parzelle.
Well- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig.

5.8 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 Ortgang.

5.9 Zwerchhäuser und Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.50 m vorspringen. Sie sind nur mit stehenden Giebeldächern zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäudelänge festgesetzt. Es ist max. ein Zwerchhaus pro Dachfläche und Wohngebäude zulässig.

5.10 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.

5.11 Deckungsmaterial
Als Deckungsmaterial sind nur rote Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.
Garagen und Nebengebäude dürfen auch als extensiv begrünte Dächer ausgeführt werden.

5.12 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, mit Ausnahme von Grenzgaragen.

5.13 Solaranlagen
Solaranlagen auf Dächern können aufgeständert werden, wobei die Firsthöhe nicht überragt werden darf.
Solaranlagen, die gleichzeitig Dachflächen darstellen, unterliegen den Festsetzungen der Dachform.
Solaranlagen an Gebäuden, z. B. als Balkonbrüstung o. ä. unterliegen nicht den Festsetzungen der Dachform.

Art. 63 BayBO bzgl. Solaranlagen bleibt unberührt.

6. Nebenanlagen, Garagen und Kfz-Stellplätze 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 Sickerrigolen die Sickerfähigkeit vor Ort erhöht werden.

6.3 Ga Fläche für Garagen oder überdachte Stellplätze

6.4 Garagen dürfen außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen erstellt werden.

6.5 Max. Gebäudeabmessungen bei Garagen 6.00 m x 8.00 m.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche verkehrsberuhigt

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 SichtdreieckSichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 3/40
Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerungen über 0,80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Astansatz auf einer Höhe von mind. 2.50 m beginnt.

8. Abgrabungen und Aufschüttungen

8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 0.40 m Höhe, jedoch nur bei Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen.
Sie müssen sich wie Terrassen, Böschungen sowie Treppenanlagen und Stützmauern in Form, Maß, Verhältnis und Material der Gesamtanlage anpassen und den Geländegegebenheiten unterordnen.

8.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind im Eingabeplan Geländeschnitte entlang jeder Fassade vorzulegen.

9. Grünordnung

9.1 Es ist je angefangene 300.00 m² Grundstücksfläche mind. ein Kleinbaum nach Artenliste, je angefangene 600.00 m² mindestens ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Artenliste oder Obstbäume zu pflanzen.

9.2 Ortsrandeingrünung
als Pflanzstreifen mit einem Gehölz je 1.50 m² nach Artenliste Kleinbäume und Sträucher

9.3 Nicht zulässig:
buntlaubige Laubgehölze sowie blaunadelige Nadelgehölze
Thuja (Lebensbaum) in allen Arten
Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten
fremdländische Gehölze
alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung

9.4 Zu landwirtschaftlichen Flächen hin sind Pflanzabstände von 4.00 m für Gehölze über 2.00 m Höhe und von 2.00 m für Sträucher und Kleinbäume einzuhalten.

9.5 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15.00 m² Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.

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

9.7 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

9.8 Artenliste:
9.8.1 Heimische, großkronige Laubbäume
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

9.8.2 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 pyraster	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme

alle Obst- und Nussbäume heimischer Arten als Hochstämme

9.8.3 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	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
Rhamnus catharica	Kreuzdorn

10. Einfriedungen

10.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind als sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten (Staketenzäune) auszubilden.

10.2 Maschendrahtzäune sind nur zwischen den Baugrundstücken ohne Sockel, offen für Kleintierwanderungen, mit beidseitiger Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern lt. Artenliste zulässig.

10.3 Die Höhe darf max. 1.20 m ab Oberkante Gelände betragen.

B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. 212/1 Flurstücksnummern (z. B. 212/1)

4. Bestehende Gebäude

5. Wasserver- und entsorgung
5.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Soyen anzuschließen. Der Anschluss ist sofort möglich.

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

5.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken großflächig und oberflächennah zu versickern, z. B. über Flächenversickerung, Versickerungsmulden, Rigolen oder Rohrrigolen.

5.3.1 Die Anlagen zur Versickerung sind so zu errichten, dass sie der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV)" vom 01.01.2000 (GVBl Nr. 3/2000 S. 30) und den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" vom 12.01.2000 (AllMBl Nr. 3/2000 S. 84) entsprechen. Weiterhin ist das Merkblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu beachten.

5.3.2 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 abzuleiten.

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

5.4 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 einzuholen.

5.5 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlagswassers einzureichen.

6. 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.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

7. Immissionen
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

8. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

9. Denkmalschutz
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.

C. Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Die Gemeinde Soyen hat in der Sitzung vom 25. 04. 2006 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25. 04. 2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 13. 06. 2006 bis 14. 07. 2006 beteiligt.

3. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25. 04. 2006 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. 06. 2006 bis 14. 07. 2006 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 06. 06. 2006 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. **Erneute Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05. 09. 2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19. 09. 2006 bis 06. 10. 2006 erneut beteiligt.

5. **Wiederholte öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05. 09. 2006 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19. 09. 2006 bis 06. 10. 2006 wiederholt öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 11. 09. 2006 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen zu den Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

6. **Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde Soyen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07. 11. 2006 die Bebauungsplanänderung mit Begründung I. d. F. v. 07. 11. 2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Soyen, den 7. 8. NOV. 2006 (Siegel) Kebinger, 1. Bürgermeister

7. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Aufstellungsverfahrens zur Bebauungsplanänderung erfolgte am 7. NOV. 2006. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Soyen, Riedener Str. 11, 83654 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 die Bebauungsplanänderung am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Soyen, den 7. 8. NOV. 2006 (Siegel) Kebinger, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Alleestraße – 1. Änderung"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:

Entwurf vom	25. 04. 2006
Fassung vom	05. 09. 2006
Fassung vom	07. 11. 2006

Falkenberg, den 07. 11. 2006

Entwurfsverfasser:

Architekten
Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698 Fax 08091/5699
Hans Baumann