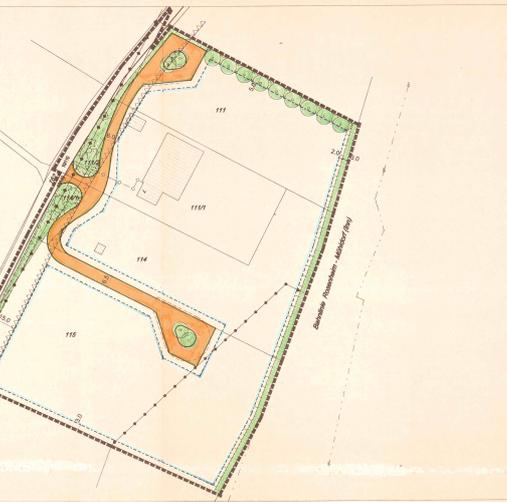


**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
"Gewerbegebiet Soyer"**

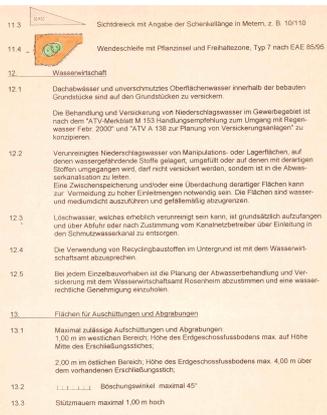
Gemeinde Soyer, Landkreis Rosenheim



GE II  
GRZ 0,8  
GFZ 1,0



- 5.2.2 Ständig und -gauen sind zulässig bei Dachneigungen von mind. 23°.
- 5.2.3 Der First muß immer in Längsrichtung eines Gebäudes verlaufen.
- 5.3 **Dachungsmaterial**  
Als Dachungsmaterial sind Dachplatten aus Ziegeln oder Beton sowie kleinteligen Zementfaserplatten (Berkor Welle), beschichtete Blechdeckungen, Glas- und Gitterdach zulässig.  
Soweit extensive Begrünung durchgeführt wird, sind die mit Grundsteinen überbauten Gebäude oder Gebäudeanteile nur zu 75 % für die Berechnung der Grundfläche heranzuzählen.  
Küfer und Eisen als Dachdeckungen nicht zulässig.
- 5.4 **Dachüberstände**  
Die Dachüberstände werden auf mind. 0,80 m teils an Gebäud- und Traufseite festgesetzt. Bei kleineren Nebenbauten dürfen die Dachüberstände proportional verringert werden.
- 5.5 **Denkmalgeschützte Gebäude**  
Denkmalgeschützte Gebäude sind mit Schrägen mind. je zweimal längs und quer aus Gebäude zu begrünen.
- 6 **Kfz-Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO**
- 6.1 Die nach der Stellplatzverordnung notwendigen Kfz-Stellplätze müssen auf den Grundstücken nutzbar gemacht werden.
- 6.2 Garagen und Nebenanlagen sind in ihrer äußeren Erscheinung den Gestaltungsfestsetzungen der Hauptgebäude anzugehen.
- 7 **Einfriedigungen**
- 7.1 Die Baugrundstücke dürfen in einer max. Höhe von 1,80 m eingefriedigt werden.
- 7.2 Als Einfriedigungen sind sockelhohe, begeimte leichte Metallkette zulässig. Die Einfriedigungen müssen, außer straßenseitig, für Klimageschlossenheit offen sein.
- 8 **Werbeanlagen**
- 8.1 **Entlang der Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt nur eine max. 3,00 m² große und max. 3,00 m lange Werbeanlage zulässig.** Die Oberkante der Werbeanlage darf höchstens 3,00 m über die Baugrundstück einschließenden Straßenebene hinaus liegen.  
Farben und Piktore von max. 0,60 m Durchmesser dürfen max. 5,00 m hoch sein, gemessen als Straßenbreite.  
Freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 8.2 Bei Werbeanlagen an Gebäuden darf die Oberkante des Ornganges bzw. der Traufe nicht überschritten werden.  
Die max. zulässige Fläche von Werbeanlagen an den Gebäudeseiten wird auf 5,00 m² pro Gebäude begrenzt.
- 8.3 Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie in die freie Landschaft wirkende beleuchtete Werbeanlagen.



Anlage aus dem Flächenzoningplan der Gemeinde Soyer, rechtsseitig seit dem 22. 09. 2009  
M 1 : 5000

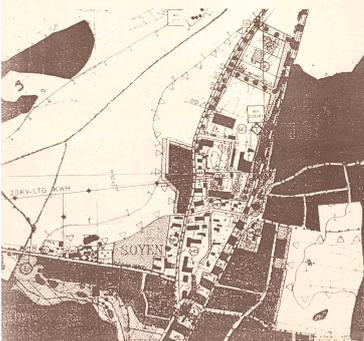
**Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan  
"Gewerbegebiet Soyer"**

Gemeinde Soyer, Landkreis Rosenheim

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.  
Die Gemeinde Soyer erhebt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Verfassung (BayVerf), des Art. 25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung auf.

**Satzung.**

Maßstabnahme:  
Planzeichnung zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßstabigkeit.  
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



- 9 **Grünordnung**
- 9.1 Pro angefangene 500,00 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Großbaum bzw. zwei Kleinbäume I. Artensorte zu pflanzen.
- 9.2 Zu pflanzender Großbaum II. Artensorte (Länge und Anzahl) (z.B. Nussbaum, Eiche)
- 9.3 Öffentliche Grünfläche als Schotterrasen mit Strauchreihen (mind. ein Gehölz/1,00 m²)
- 9.4 Nördliche Ortsrandbegrenzung mind. ein Großbaum je 30,00 m und Gehölzreihung (mind. ein Gehölz/2,00 m)
- 9.5 Ostliche Ortsrandbegrenzung als Magerweid mit einem jährlichen Mahd nicht vor dem 15. 06., mit Entfernen des Schrottmülls, keine Düngung, keine Spritzung. Die vorhandenen Gehölze müssen erhalten bleiben. Es ist keine weitere Bebauung, Abtragung oder sonstige Nutzung zulässig. Es sind keine Abtragungen zulässig, auch nicht als Inbetriebnahme zur Errichtung von Stützmauern.
- 9.6 Externe Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 447, Gemarkung Buchsee
- 9.7 **Beleuchtete Flächen**  
9.7.1 Die Hofflächen in den Bauarealen mit gewerblicher Nutzung sind räumlich und hinsichtlich der Oberflächengestaltung zu gliedern. Gegenständig sind alle Beläge außerhalb der Erschließungsstellen wasserundurchlässig zu gestalten, sofern nicht wasserwirtschaftliche Aspekte (insbesondere der Schutz des Grundwassers) dagegensprechen.  
9.7.2 Wasserundurchlässige Oberflächenbefestigungen werden nur zu 50 % für die Grundflächenberechnung herangezogen.
- 9.7.3 Alle Stellplatzflächen sind mit mind. einem Großbaum je 5 Stellplätze zu bepflanzen.
- 9.8 **Fassadenbegrünung**  
Bei Fassadenflächen über 50,00 m² oder Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster oder Türen aufweisen, ist pro angefangene 2,50 m Wandlänge eine Kletterpflanze zu setzen.
- 9.9 Die Planungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
- 9.10 **Artenliste für Neupflanzungen**
- 9.10.1 Heimische, großblütige Laubbäume  
Hochstämme STU 16-18 cm, 3 x v. mit Ballen  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Betula pendula Sandbirke  
Fagus sylvatica Buche  
Quercus robur Eiche  
Tilia cordata Weidenrösche  
Fraxinus excelsior Esche  
Fagus sylvatica Buche  
Prunus avium Vogelkirsche  
Salix alba Weidenrösche  
Tilia platyphyllos Gemeine Linde  
Ulmus glabra Bergulme  
9.10.2 Heimische, Kleinkronige Laubbäume  
Hochstämme STU 12-14 cm, 2 x v. mit Ballen  
Sorbus aucuparia Eibenerle  
Acer campestre Felsenahorn  
Cornus bobula Mehlbeere  
Sorbus aria Mehlbeere  
Alnus glutinosa Schwarzalnde  
Alnus incana Weidenrösche  
Malva sylvestris Malve  
Prunus mahaleb Schlehdorn  
Prunus padus Kirschlorst  
Pyrus pyramidalis Wildbirne  
Ulmus minor Feldulme  
Ulmus laevis alte Ulme  
Ned. 9.10.3 Sträucher  
2 x v. 100-150 cm  
Cornus sanguinea Roter Hirtengelb  
Corylus avellana Haselnuß  
Eucryphia europaea Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Prunus spinosa Schlehdorn  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rosa canina Hundrose  
Sambucus racemosa Traubenholunder  
Sida acuta Schmalblättriger  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Lonicera xylosteum Heckenrosche  
Crataegus monogyna Wilder Stachelbaum  
Viburnum lantana Gemeiner Schneeball  
Viburnum opulus Sanddorn  
Hippocrepis emerus Gemeiner Schmetterling  
Salix ornata Grauweide  
Salix purpurea Purpurweide  
Salix viminalis Korbweide  
Rhamnus cathartica Kreuzdorn

Anlage zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Soyer"  
Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 447, Gem. Buchsee  
M 1 : 5000

- A **Festsetzungen zum Bebauungsplan**
- 1 **Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- 2 **Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **GE Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO**
- 2.2 Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen. Die nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO erlaubten Wohnungen dürfen weder an betriebsnotwendigen Punkten verortet werden, noch dürfen diese Wohnungen vom Grundstück abgetrennt werden.
- 2.3 Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Holzmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autoschrottplätze sind nicht zugelassen.
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **II** Zulässig sind Gebäude oder Gebäudeanteile mit max. zwei Vollgeschossen
- 3.2 **GRZ 0,8** Grundflächenbezahl, z. B. 0,8
- 3.3 **GFZ 1,0** Deckungsflächenanteil, z. B. 1,0
- 4 **Bauweise**
- 4.1 Baugrenzen
- 4.2 Die notwendigen Abstandsflächen nach BayBO bleiben davon unberührt.
- 5 **Gestaltung der Gebäude**
- 5.1 **Abmessungen**  
max. Gebiebreite: 30,00 m, max. Gebäudehöhe: 80,00 m  
östlicher Bereich: max. Wandhöhe: 5,00 m, max. Firsthöhe: 10,00 m  
westlicher Bereich: max. Wandhöhe: 6,50 m, max. Firsthöhe: 12,00 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Scheitelpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachstuhl-Abtragung für Kletterpflanzen, z. B. haben keine Einfluss auf die Wandhöhe. Diese wird vom geplanten Gelände als mittlere Höhe gemessen. Bei Plattformen unterliegt die tatsächliche Wand der neuemeren Wandhöhe und die tatsächliche Wand der neuemeren Firsthöhe.
- 5.2 **Dachform**  
Sämtlicher oder Pultdach; Dachneigung 10° - 25°



- B **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
- 1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 Bestehende Gebäude
- 3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 4 Flurstücknummer, z. B. 111
- 5 Vermessung, z. B. 6,0 m
- 6 20 kV Freileitung
- 7 Endkabel-Unterschied
- 8 Immissionschutz  
Es ist mit landschaftlichen Immissionen im örtlichen Umfeld zu rechnen.
- 9 Brand- und Katastrophenschutz  
Im Brandfall muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstiege und Bewegungsräume für die Feuerwehr müssen Art. 15 Abs. 3 BayBO entsprechen.
- 9.2 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
- 10 Altlasten  
Im Planungsbereich sind keine Altlasten bekannt.
- 11 Denkmalschutz  
Biotopverbände, die bei der Durchführung der Maßnahme zutage kommen, sind gem. § 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 12 Wasserwirtschaft  
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserwirtschaftsplanung der Gemeinde anzuschließen.
- 12.2 Schutzwasserentwässerung  
Eine Inbetriebnahme der Gebäude ist erst nach Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Soyer zulässig.
- 13 Zu jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächenabstufungsplan anzulegen.
- C **Verfahrensvermerke**
- 1 **Aufstellungsbeschluss:**  
Die Gemeinde Soyer hat in der Sitzung vom 10. 04. 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 13. 04. 2006 öffentlich bekanntgemacht.
- 2 **Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24. 09. 2002 wurde mit Begründung gemäß § 5 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21. 11. 2002 bis 27. 12. 2002 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 12. 11. 2002 öffentlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, das Besonderen und Ausnahmen während der Ausstellungszeit vorgetragene werden können. Weitere Auslegungen gem. § 5 Abs. 3 BauGB haben stattgefunden vom 03. 03. 2003 bis 13. 03. 2003 und vom 28. 04. 2003 bis 12. 05. 2003.
- 3 **Satzung:**  
Die Gemeinde Soyer hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20. 05. 2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayVerf (BVerf) RS 2192-14) als Satzung beschlossen.
- 4 **Bekanntmachung:**  
Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 20. 05. 2003. Die Bekanntmachung "Gewerbegebiet Soyer" mit Begründung wird bei dem Tag der nächsten Gemeinderatsitzung in den Amtsblättern der Gemeinde Soyer zu jedem neuen Ersatz benötigt. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist demnächst bekanntgemacht.  
Soyer, den 20. 05. 2003  
Gemeinde Soyer  
Hans Baumann, 1. Bürgermeister
- 5 **Fertigstellungsdatum:**  
Entwurf vom 19. 03. 2001  
Fassung vom 23. 07. 2001  
Fassung vom 09. 09. 2001  
Fassung vom 24. 09. 2002  
Fassung vom 01. 01. 2003  
Fassung vom 08. 04. 2003  
Fassung vom 20. 05. 2003
- 6 **Entwurfverfasser:**  
Hans Baumann, Architekt, Fahrenberg 24, 85655 Moosach, Tel. 089/51668-0, Fax 5668-19, Mobil 0171/772 67 12  
Fahnenberg, 20. 05. 2003