Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Rieden"

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 und 10 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) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

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

A. Festsetzungen zum Bebauungsplan

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 155,00 m²
bei Doppelhäusern 240,00 m²

3.4 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Doppelhaushälften 425 m², bei Einzelhäusern 600 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 einmal je Fassade 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 18,00 m

5.3 max. Wandhöhe 5,70 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 Dachgestaltung
5.5.1 Als Dachform sind nur gleichschenkelige Satteldächer und Pultdächer zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.5.2 Die max. zulässigen Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:
Wandhöhe unter 5,00 m max. zulässige Dachneigung Satteldächer 23° - 30°
Dachgauben zulässig ab 28 ° Dachneigung
Wandhöhe 5,00 m – 5,70 m max. zulässige Dachneigung Satteldächer 23° - 26°
Dachgauben nicht zulässig
max. zulässige Dachneigung Pultdächer 15° - 20°
Dachgauben nicht zulässig
Diese Spielräume dürfen nur ausgenutzt werden, wenn die zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird.

5.5.3 Die Firsthöhe wird begrenzt auf 8,0 m über dem natürlichen Gelände, gemessen am geometrischen Mittelpunkt des Hauptbaukörper-Grundrisses. Dieses Maß ist im Geländeprofilplan eindeutig darzustellen.

5.5.4 Pultdächer dürfen an einem Gebäude keine unterschiedlichen Neigungen aufweisen. Bei Pultdächern ist es zulässig, über dem Erdgeschoss eine Dachterrasse über max. 20 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auszubilden. Über dem 1. Obergeschoss sind Dachterrassen nicht zulässig.

5.5.5 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.

5.5.6 ⟷ 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.

5.5.7 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 (als zugelassene Überkopfverglasungen) 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.

5.5.8 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.

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

5.5.10 Dachüberstände
Mindesttiefe bei Hauptgebäuden 0,60 m, bei Garagen und Nebengebäuden 0,40 m, an Giebel- und Traufseiten, außer bei grenzständigen Gragen.

5.6 Zwerchhäuser sind 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.

5.7 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.

5.8 Für die Wohngebäude auf den Parzellen 18, 19 und 20 ist ein gesonderter statischer Nachweis zur Sicherung gegen fallende Bäume für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss festgesetzt, sofern die Gebäude einen Mindestabstand von 25 m zum Wald unterschreiten.

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 Wasserdurchlässig befestigte Flächen gehen nur zu 50 % in die Grundflächenberechnung für Nebenanlagen ein.

6.4 Ga Fläche für Garagen oder überdachte Stellplätze

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

7.2 Öffentliche Verkehrsfläche verkehrsberuhigt

7.3 Straßenbegrenzungslinie

7.4 Öffentlicher Fußweg

7.5 ST Öffentliche Stellplätze

7.6 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 10/70

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 mit dem Eingabeplan Nivellements mit Darstellung der Geländeprofile (vorhanden und geplant) entlang jeder Fassade bis zur Grundstücksgrenze einzureichen. Höhenbezugspunkte werden an zwei Stellen im Baugebiet nach Abschluss der Erschließungsplanung angebracht.

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 Zu pflanzender Großbaum nach Artenliste, Lage ungefähr

9.3 Öffentliche Grünfläche (mit Spielplatz)

9.4 Private Ortsrandeingrünung als Gehölzstreifen mit einem Gehölz nach Artenliste „Sträucher" bzw. „Kleinbäume" pro 2,00 m², Anteil an Kleinbäumen 10 %

9.5 Private Grünfläche als Gartennutzung ohne Pflanz- und Pflegefestsetzungen

9.6 Ökologische Ausgleichsflächen 1 + 2 extern lt. Anlagen mit Pflegevorschriften lt. Begründung zum Bebauungsplan

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

9.8 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.

9.9 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15,00 m² Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.

9.10 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.

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

9.12 Artenliste:
9.12.1 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 platyphylos	Sommerlinde

9.12.2 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

9.12.3 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 sind als sockellose 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 max. Höhe darf max. 0,90 m ab Oberkante Gelände betragen.

B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. Zu entfernende Grundstücksgrenzen

4. Grenze des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes

5. Flurstücksnummern (z. B. 10)

6. Parzellennummern (z. B. 1)

7. Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern, z. B. 1,0

8. Bestehende Gebäude

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

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

9.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken großflächig zu versickern.

9.3.1 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.

9.3.2 Sollte die Versickerung nicht in vollem Umfang möglich sein, so ist ein Sickerschacht als Absetz- und Rückhalteschacht zu errichten. Dies ist so zu bewerkstelligen, dass bei angenommener langfristiger Versickerung ein Retentionsvolumen von mind. 10 l je Quadratmeter versiegelter bzw. überbauter Fläche vorhanden ist. Der geforderte gedrosselte Ablauf wird durch die angenommene langfristige Versickerung ersetzt.

9.4 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.

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

10. 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.

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

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

13. 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 26. 10. 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. 11. 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25. 04. 2006 hat stattgefunden vom 02. 05. 2006 bis 02. 06. 2006.

3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25. 04. 2006 hat stattgefunden von 02. 05. 2006 bis 02. 06. 2006.

4. **Billigungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07. 11. 2006 beschlossen.

5. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07. 11. 2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 29. 01. 2007 bis 02. 03. 2007 gehört.

6. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07. 11. 2006 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. 01. 2007 bis 02. 03. 2007 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 18. 01. 2007 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

7. **Wiederholte Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Mit Beschluss des Gemeinderates Soyen vom 04. 09. 2007 wurde der Satzungsbeschluss vom 02. 05. 2007 aufgehoben und eine Änderung der Verfahrensvermerke unter Verzicht auf den Genehmigungsvermerk beschlossen.
Die wiederholte Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04. 09. 2007 hat stattgefunden vom 11. 10. 2007 bis 12. 11. 2007.

8. **Wiederholte Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04. 09. 2007 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom 11. 10. 2007 bis 12. 11. 2007 gehört.

9. **Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde Soyen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27. 11. 2007 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. v. 27. 11. 2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Soyen, den 30. 11. 2007 (Siegel)

Kebinger, 1. Bürgermeister

10. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 30. 11. 2007. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Soyen, Riedener Str. 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 30. 11. 2007 (Siegel)

Kebinger, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Rieden"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:

Entwurf vom	07. 12. 2004
Fassung vom	19. 07. 2005
Fassung vom	25. 04. 2006
Fassung vom	18. 07. 2006
Fassung vom	07. 11. 2006
Fassung vom	02. 05. 2007
Fassung vom	04. 09. 2007
Fassung vom	27. 11. 2007

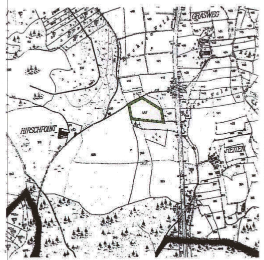
Falkenberg, den 27. 11. 2007

Entwurfsverfasser:
Architekten
Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698 0, Fax 5698 19
Hans Baumann

Anlage 1 zum Bebauungsplan „Rieden"

M 1 : 5000

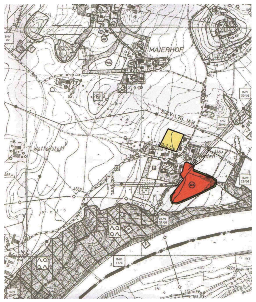
Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 447, Gemarkung Buchsee 3540 m²



Anlage 2 zum Bebauungsplan „Rieden"

M 1 : 5000

Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 626/1 Gemarkung Schlicht, 4400 m²

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

M 1 : 5 000