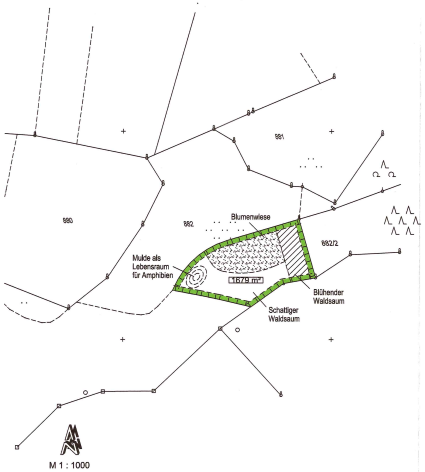
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
" Strandweg "
Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

M 1 : 1000

Anlage zum Bebauungsplan "Strandweg"
Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Ausgleichsfläche
Fl.Nr. 882 Teilfläche, Gmkg. Schlicht



M 1 : 1000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
" Strandweg "
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, 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 das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innerentwicklung der Städte vom 21. 12. 2006 (BGBl. 2006, S. 3316), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7, der Bayerischen Bauordnung 2008 (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.

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

M 1 : 5000

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 Je Bebauungsplanparzelle sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässig sind Gebäude mit maximal drei Geschossen.

3.2 Maximal zulässige Grundfläche je Bauraum für Hauptanlagen 250.00 m²

Die Grundfläche gem. § 19 BauNVO ist getrennt für Haupt- und Nebenanlagen zu ermitteln und darf eine Gesamtfläche von 360.00 m² je Bebauungsplanparzelle nicht überschreiten.

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 Gebäude. Diese Gebäudeteile sind der Grundfläche hinzuzurechnen.

4.3 Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Maximale Giebelbreite 14.00 m

5.2 Max. Gebäudelänge 18.00 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 Pultdächern von maximal 30° Dachneigung oder mit 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- und Zinkdeckungen sind nur zulässig bis zu einer maximalen Dachfläche von 20 m² je Parzelle. Bleideckungen sind unzulässig. 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 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.

5.10 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 kleinteilige rote Platten zulässig.
Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit extensiv begrünten Dächern 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.

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. 57 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.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche verkehrsberuhigt

7.2 Straßenbegrenzungslinie

8. Abgrabungen und Aufschüttungen

8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 0.40 m Höhe.
Sie müssen sich wie Terrassen, Böschungen sowie Treppenanlagen und Stützmauern in Form, Maß, Verhältnis und Material in die Gesamtanlage einfügen und den Geländegegebenheiten unterordnen.

8.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind im Eingabeplan Geländeschnitte entlang jeder Fassade bis an die Grenzen der Baugrundstücke mit Darstellung des ursprünglichen sowie des zulässigerweise modifizierten Geländes vorzulegen.

9. Grünordnung

9.1 Es ist je angefangene 500.00 m² mindestens ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Artenliste oder Obstbäume zu pflanzen. Die Obstbäume auf der privaten Grünfläche sind hier nicht mitzurechnen.

9.2 Private Grünfläche 1
als Pflanzfläche mit Sträuchern und Kleinbäumen nach Artenliste, ein Gehölz je 1.50 m²

9.3 Private Grünfläche 2
als zweireihige Streuobstwiese mit Hochstamm heimischer Arten, extensive Nutzung auf einem ca. 10 bis 15 m breiten Pflanzstreifen an der südlichen und westlichen Grenze der Grünfläche; zweimal jährliche Mahd, kein Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln

9.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 882, Gmkg. Schlicht
Aufwertung gemäß Anlage zum Bebauungsplan und Umweltbericht

9.5 Nicht zulässig:
- Thuja (Lebensbaum) in allen Arten
- Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten
- buntlaubige Laubgehölze, blaunadelige Nadelgehölze und sonstige fremdländische Gehölze, soweit sie nicht im engen Umgriff um Haus und Terrasse situiert sind
- alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung

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

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

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

9.9 Artenliste:

9.9.1 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

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

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	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

9.9.3 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	Ohrenbeweide
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. Zaun- und Torpfosten sind auch in anderen Materialien zulässig.

10.2 Maschendrahtzäune sind nur zwischen den Baugrundstücken ohne Sockel, offen für Kleintierwanderungen, mit beidseitiger lockerer 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. Landschaftsschutzgebiet gem. Flächennutzungsplan

4. ////i Flurstücksnummern (z. B. 222/6)

5. Parzellennummern, z. B. 1

6. Bestehende Gebäude

7. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

7.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Soyen anzuschließen. Der Anschluss ist sofort möglich.

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

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

7.3.1 Die Anlagen zur Versickerung sind so zu errichten, dass sie der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV)" vom 01.01.2000 (GVBl Nr. 3/2000 S. 30)" und den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten 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.

7.3.2 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.

7.3.3 Keller sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

7.4 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.

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

8. 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. 12 BayBO entsprechen.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

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

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

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

12. 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.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Die Gemeinde Soyen hat in der Sitzung vom 16. 10. 2007 und 06. 02. 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. 10. 2007 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08. 04. 2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05. 05. 2008 bis 06. 06. 2008 beteiligt.

3. **Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08. 04. 2008 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05. 05. 2008 bis 06. 06. 2008 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 30. 04. 2008 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14. 10. 2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4. Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. 02. 2009 bis 24. 03. 2009 beteiligt.

5. **Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14. 10. 2008 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. 02. 2009 bis 24. 03. 2009 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 13. 02. 2009 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 10. 11. 2009 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. v. 10. 11. 2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Soyen, den 1. 12. 2009 (Siegel) Fischberger, 1. Bürgermeister

7. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am ..... Der Bebauungsplan 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 der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Soyen, den 1. 12. 2009 (Siegel) Fischberger, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
" Strandweg "
Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:

Entwurf vom	06. 02. 2008
Fassung vom	08. 04. 2008
Fassung vom	14. 10. 2008
Fassung vom	10. 11. 2009

Falkenberg, den 10. 11. 2009

Entwurfsverfasser:

ARCHITEKTEN HANS BAUMANN & FREUNDE
Hans Baumann, Architekt