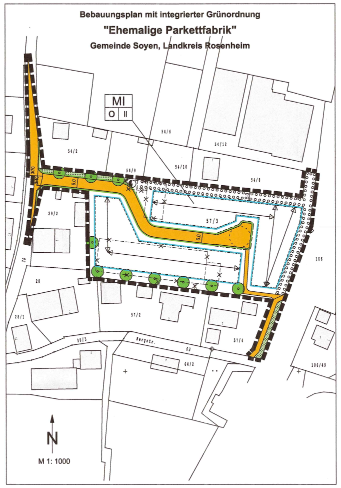


Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Ehemalige Parkettfabrik"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

M 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

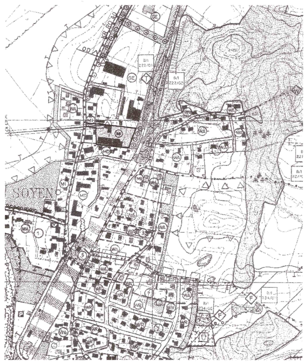
Die Gemeinde Soyen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. 12. 2006 (BGBl. 2006, S 3316), der Art. 81 Abs. 3 Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der letzten gültigen Fassung, 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 : 5 000



A Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 MI Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

2.2 O Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,5 Maximal zulässige Grundflächenzahl für Hauptanlagen (Gebäude)

3.2 GRZ 0,3 Maximal zulässige Grundflächenzahl für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

3.3 II maximal zwei Vollgeschosse, sofern die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen nicht überschritten werden

4. Bauweise

4.1 Baugrenzen

4.2 Die Abstandsflächen nach BayBO bleiben unberührt.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Max. Giebelbreite (auch für Winkelbauten)
bei Gewerbebauten 16,00 m
bei Wohngebäuden 10,00 m

5.2 Max. Gebäudelänge
bei Gewerbebauten 30,00 m
bei Wohngebäuden 15,00 m

5.3 Max. Wandhöhe
bei Gewerbebauten 6,10 m
bei Wohngebäuden 6,10 m

5.4 Max. Firsthöhe
bei Gewerbebauten 9,00 m
bei Wohngebäuden 9,00 m

Als Wandhöhe bzw. als Firsthöhe bei Pultdächern gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite bzw. bei Pultdächern an der Firstseite. Gemessen wird am tiefsten Punkt des Geländeanschnittes.

5.5 Dachform

bei Gewerbebauten: gleichschenkelige Satteldächer, Dachneigung 15° - 20° oder Pultdächer, Dachneigung 10° - 15°; Flachdächer über max. 20% der Gebäudegrundfläche, nur zulässig mit extensiver Dachbegrünung

bei Wohngebäuden: gleichschenkelige Satteldächer, Dachneigung 23° - 30° Pultdächer, Dachneigung 15° - 20° Flachdächer über max. 20% der Gebäudegrundfläche, nur zulässig mit extensiver Dachbegrünung

Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

5.6 Der First muss immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen.

5.7 Sonderdachformen sind für untergeordnete Bauteile zulässig und dürfen auch mit glatten transparenten Materialien oder in Blech gedeckt werden. Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleideckungen sind nur zulässig bis zu einer maximalen Dachfläche von 10 % der überbaubaren Fläche. Well- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig.

5.8 Zulässig sind Dachgauben mit einer Breite von 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 Quergiebel sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.50 m vorspringen. Die Ansichtsbreite von Quergiebeln wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäudelänge festgesetzt.

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, die nicht der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung unterliegt.

5.11 Deckungsmaterial
bei Gewerbebauten: kleinteilige Dachplatten und Blechdächer in roten bis braunen Farbtönen und extensive Begrünung

bei Wohngebäuden: kleinteilige Dachplatten in roten bis braunen Farbtönen und extensive Begrünung

5.12 Dachüberstände
bei Gewerbebauten: mind. 0.80 m an Giebel- und 0.60 m an Traufseiten
bei Wohngebäuden: mind. 0.60 m an Giebel- und 0.40 m an Traufseiten

5.13 Hauptfirstrichtung

5.14 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 2008 bzgl. Solaranlagen bleibt unberührt.

6. Garagen und Kfz-Stellplätze

6.1 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.2 Die gewerblichen Stellplätze richten sich nach den Richtzahlen der BayBO. Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auszuweisen.

6.3 Die nach der Stellplatzverordnung notwendigen Kfz-Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

6.4 Offene Überdachungen z. B. von Lagerplätzen, Stellplätzen und Rampen müssen sich aus der Formensprache und den Materialien analog der Festsetzungen zu Dachform und -deckung entwickeln.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Wendehammer

7.2 Öffentlicher Fuß- und Radweg

7.3 Straßenbegrenzungslinie

7.4 3/40 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 3/40

8. Flächen für Versorgungsanlagen

8.1 Fläche für Trafostation

9. Abgrabungen und Aufschüttungen

9.1 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.

9.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind im Eingabeplan Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes vorzulegen.

10. Werbeanlagen

10.1 Freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 2.00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

10.2 Pro Baugrundstück sind freistehende Werbeanlagen mit max. 1,50 m² zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 2,50 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.

10.3 Bei Werbeanlagen an Gebäuden darf der Brüstungsbereich des Obergeschosses nicht überragt werden. Die max. zulässige Fläche für Werbeanlagen an Gebäuden wird auf max. 1,50 m² pro Betrieb begrenzt.

10.4 Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften.

11. Grünordnung

11.1 Es sind je angefangene 400,00 m² Grundstücksfläche mind. ein Kleinbaum nach Artenliste, je angefangene 800,00 m² mindestens ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Artenliste oder Obstbäume zu pflanzen.

11.2 Private Eingrünung als Gehölzstreifen mit einem Gehölz nach Artenliste „Sträucher" bzw. „Kleinbäume" pro 2.25 m² = Pflanzabstand 1.50 m, Anteil an Kleinbäumen 10 %

11.3 Pflanzgebot Großbaum lt. Artenliste
Diese Bäume sind auf die Pflanzgebote nach Grundstücksgröße anzurechnen; die Lage ist ungefähr

11.4 Öffentliches Grün als Schotterrasenfläche

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

11.6 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.

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

11.8 Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

11.9 Artenliste:

11.9.1 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

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

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus 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

11.9.3 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	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

11.10 Maßnahmen zur Vermeidung von vorhabensbedingten Schädigungs- oder Störungsverboten von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gem. § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:
- Abrissmaßnahmen ausschließlich in der Zeit von Ende Oktober bis Anfang März
- Rodung von Gehölzen ausschließlich zwischen Ende September und Anfang März

11.11 Sicherungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:
- Anbringen von fünf Fledermauskästen gem. Vorschlag Gutachter vor dem 15. April im Winter nach dem Abriss der Gebäude sowie Dokumentation und 5 Jahre Wartung;
- Ersatzflächen von ca. 400 m² als Lebensraum für Zauneidechse und Schlingnatter am Bahndamm mit Einbringen von Steinhaufen und Wurzelstöcken lt. Schemazeichnung gem. Gutachen;
- Die Flächen sind dauerhaft von Gehölzaufwuchs freizuhalten und bei aufkommenden Grasbeständen in 2-3jährigem Abstand im Herbst ab 01. Oktober abschnittsweise zu mähen.

11.12 Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Befreiungslage (saP) des Büros natureconsult, Altötting, vom 20. Oktober 2009, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

12. Einfriedungen

12.1 Einfriedungen sind als sockellose Staketenzäune oder als Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern lt. Artenliste auszubilden.

12.2 Das Grundstück ist entlang der Bahnlinie einzufrieden, ausgenommen auf Länge des südlich anschließenden Geh- und Radweges.

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

B Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Zu entfernende Gebäude

3. 57/3 Flurstücksnummern (z. B. 57/3)

4. 6,0 Vermaßung (z. B. 6,0 m)

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 Gebäude müssen an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

5.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken großflächig oberflächennah zu versickern und möglichst nicht in den vorhandenen gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

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) sowie dem DWA-A 138 April 2005 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" entsprechen.

5.3.2 Es wird empfohlen, vor Baubeginn Sickertests durchzuführen.

5.3.3 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. Zugrunde gelegt wird hierbei eine Drosselabflussspende von 15 l/(s*ha), n = 2.

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 Niederschlags- sowie des Schmutzwassers 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

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

7.2 Mit der Eingabeplanung ist ein Nachweis zu erbringen, dass bei Lärmemissionen die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete (tagsüber 60 dB(A); nachts 45 dB(A) für Gewerbelärm und 50 dB(A) für Verkehrslärm) eingehalten werden.

7.3 Im nördlichen Bereich zu den Nachbargrundstücken hin sollten keine Wohnungen sondern Büros oder nicht störende, im Mischgebiet zulässige Gewerbe angesiedelt werden.

7.4 Schutzvorkehrungen gegen Lärmeinwirkungen aus dem Bahnbetrieb sowie von den benachbarten Gewerbebetrieben sind nicht erforderlich.

7.5 Schutzvorkehrungen gegen Erschütterungseinwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind nicht erforderlich.

7.6 Die Schalltechnische Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult, Freising, vom August 2009 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

10. Telekommunikation
Entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufen auf den benachbarten Grundstücken Telekommunikationslinien, welche bei den Baumaßnahmen nicht beschädigt werden dürfen.

11. Bahnbetrieb
Evtl. notwendige Einrichtungen zur Lärmminderung sind ausschließlich auf Fremdgrund zu Lasten der Anlieger oder der Gemeinde zu errichten.
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund abgeleitet und zum Versickern gebracht werden.
Bahneigene Entwässerungseinrichtungen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
Neupflanzungen müssen bei Endwuchshöhe einen Abstand zum Regellichtraum des nächstgelegenen Gleises von mind. 2.50 m einhalten.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Die Gemeinde Soyen hat in der Sitzung vom 27. 06. 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07. 07. 2006 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 27. 06. 2006 hat stattgefunden vom 04. 09. 2006 bis 06. 10. 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 27. 06. 2006 hat stattgefunden vom 04. 09. 2006 bis 06. 10. 2006.

4. **Billigungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22. 05. 2007 beschlossen.

5. **Änderung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB**
Der Gemeinderat hat am 22. 05. 2007 beschlossen, dass das Verfahren gemäß dem § 13a BauGB, in Kraft seit dem 01. 01. 2007, fortgeführt werden soll.

6. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22. 05. 2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09. 07. 2007 bis 10. 08. 2007 beteiligt.

7. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22. 05. 2007 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09. 07. 2007 bis 10. 08. 2007 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28. 06. 2007 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

8. **Wiederholte Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01. 12. 2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09. 12. 2009 bis 23. 12. 2009 erneut beteiligt.

9. **Wiederholte öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01. 12. 2009 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09. 12. 2009 bis 23. 12. 2009 wiederholt öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02. 12. 2009 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

10. **Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde Soyen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02. 02. 2010 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. v 02. 02. 2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

11. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 05. 02. 2010. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Diensträumen der Gemeinde Soyen, Riedener Straße 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 05. 02. 2010 (Siegel) ....
Fischberger, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Ehemalige Parkettfabrik"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 27. 06. 2006
Fassung vom 22. 05. 2007
Fassung vom 01. 12. 2009
Fassung vom 02. 02. 2010

Falkenberg, den 02. 02. 2010

Entwurfsverfasser:
ARCHITEKTEN HANS BAUMANN & FREUNDE

....
Hans Baumann, Architekt