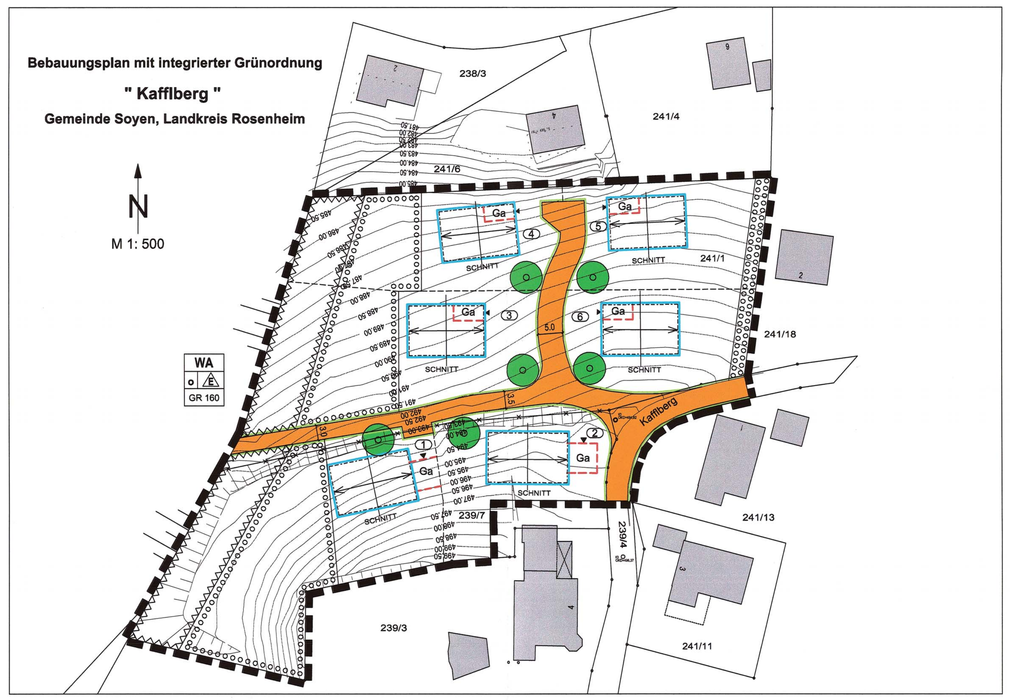
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

" Kafflberg "

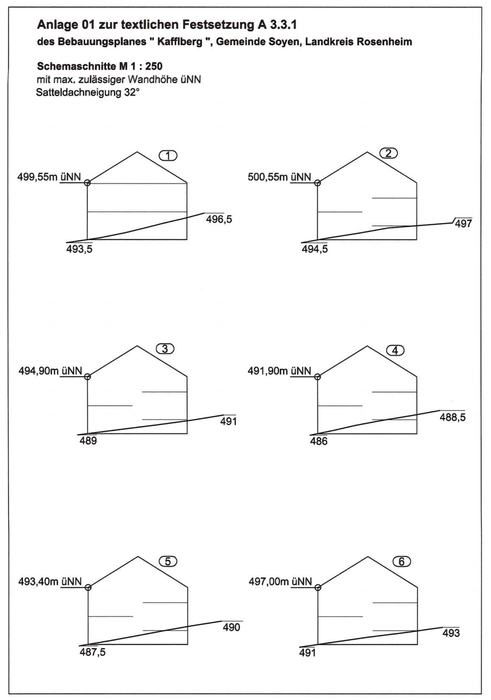
Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim



Anlage 01 zur textlichen Festsetzung A 3.3.1

des Bebauungsplanes " Kafflberg ", Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Schemaschnitte M 1 : 250
mit max. zulässiger Wandhöhe üNN
Satteldachneigung 32°



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

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

" Kafflberg "

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 21. 12. 2006 (BGBl. 2006, S 3316), der Art. 81 Abs. 3 Art. 6, und 7 der Bayerischen Bauordnung 2006 (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der letzten gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

5.3 Deckungsmaterial
Kleinteilige Dachplatten oder Betondachsteine in Rot, Braun oder Anthrazit und extensive Begrünung.
Flachdächer zwingend mit extensiver Begrünung bzw. auf Garagen als Terrassen mit geeignetem Belag unter Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO.

5.4 Hauptfirstrichtung

5.5 Dachgauben sind zulässig mit eigener Firstausbildung oder als Schleppgauben ab einer Neigung der Hauptdachfläche von 28° und bis zu einer Breite von einem Drittel der Fassadenlänge.

5.6 Sonderdachformen sind für untergeordnete Bauteile zulässig und dürfen auch mit glatten transparenten Materialien oder in Metall gedeckt werden.
Bleideckungen sowie Welk- und Trapezplatten sind unzulässig.

5.7 Solaranlagen
Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 BayBO bzgl. Solaranlagen bleibt unberührt.
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.
Geneigte Wände zur Anbringung von Solaranlagen und Photovoltaik-Elementen sind zulässig.

6. Garagen und Garagenzufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Kfz-Stellplätze

6.1 Ga Fläche für Garagen
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den hierfür dargestellten Flächen für Garagen zulässig.

6.2 Garagenzufahrt

6.3 Nebengebäude sind zulässig bis zu einer Grundfläche von 3 % der Grundstücksfläche (bei Parzellen 1, 3 und 4 ohne den westlichen Gehölzstreifen) und müssen zu den Grundstücksgrenzen hin einen Abstand von mind. 3,00 m aufweisen.
Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen zulässig.

6.4 Stellplätze
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Soyen ist einzuhalten. Die erforderlichen Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sind jedoch in unmittelbarer Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Garagenzufahrt anzulegen.

6.5 Stellplätze und Garagenzufahrten sind sickerfähig zu gestalten. Asphaltflächen jeglicher Art sind auf Privatgrundstücken unzulässig.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche, teilweise als wasserdurchlässige Pflasterfläche, Bankettausbildung in Schottersasen

7.2 Straßenbegrenzungslinie

8. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 1,20 m Höhe,

9.11.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume (Kleinbaum)
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

Obstbäume heimischer Sorten als Halbstamm

9.11.3 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
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

10. Einfriedungen

10.1 Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur mit senkrechten Stäben in Holz oder Metall zulässig, ausgenommen das Material für Zaun- und Torpfosten.

10.2 Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit lockerer Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern nach Artenliste zulässig.

10.3 Die Einfriedungen sind sockellos und durchlässig für Kleintierwanderung auszuführen.

10.4 Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,20 m ab Oberkante Gelände betragen.

10.5 Garagenzufahrten dürfen entlang der Straße nicht eingefriedet werden.
Toranlagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzung einhalten.

B Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Zu entfernende Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

14. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

15. Denkmalschutz

Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. In der Umgebung des Plangebietes sind keine Baudenkmäler bekannt.

16. Immissionen

16.1 Immissionen aus dem Eisenbahnverkehr (z. B. Lärm und Erschütterungen), welche Schutzvorkehrungen erfordern würden, sind nicht zu erwarten.

16.2 Mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang ist zu rechnen.

17. Höhenlage

Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird empfohlen, über § 8 der Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) hinaus Geländeschnitte auch von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze einschließlich der Anschnitte der Nachbargrundstücke vorzulegen.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Die Gemeinde Soyen hat in der Sitzung vom 20. 07. 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12. 01. 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14. 12. 2010 hat stattgefunden vom 17. 01. 2011 bis 22. 02. 2011.

3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14. 12. 2010 hat stattgefunden vom 17. 01. 2011 bis 22. 02. 2011.

4. **Billigungsbeschluss:**
Der Gemeinderat Soyen hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27. 07. 2011 beschlossen.

5. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27. 07. 2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. 08. 2011 bis 27. 09. 201 beteiligt.

6. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27. 07. 2011 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. 08. 2011 bis 27. 09. 2011 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 18. 08. 2011 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

7. **Satzungsbeschluss:**
Der Gemeinderat Soyen hat mit Beschluss vom 15. 11. 2011 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v 15. 11. 2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Soyen, den 23. Dez. 2011 (Siegel) Fischberger, 1. Bürgermeister

8. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 23. Dez. 11 Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Soyen, Riedener Straße 11, 83684 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 23. Dez. 2011 (Siegel) Fischberger, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

" Kafflberg "

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:

Entwurf	vom	02. 11. 2010
Fassung	vom	14. 12. 2010
Fassung	vom	27. 07. 2011
Fassung	vom	15. 11. 2011

Falkenberg, den 15. 11. 2011

Entwurfsverfasser:

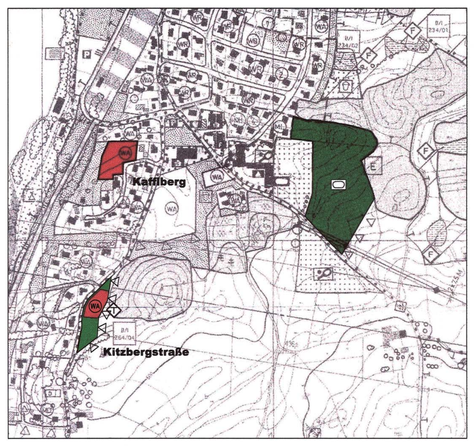
ARCHITEKTEN HANS BAUMANN & FREUNDE

Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19
www.baufalken.de

Hans Baumann, Architekt

Flächennutzungsplan - 1. Änderung für die Bereiche "Kafflberg und Kitzbergstraße"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim



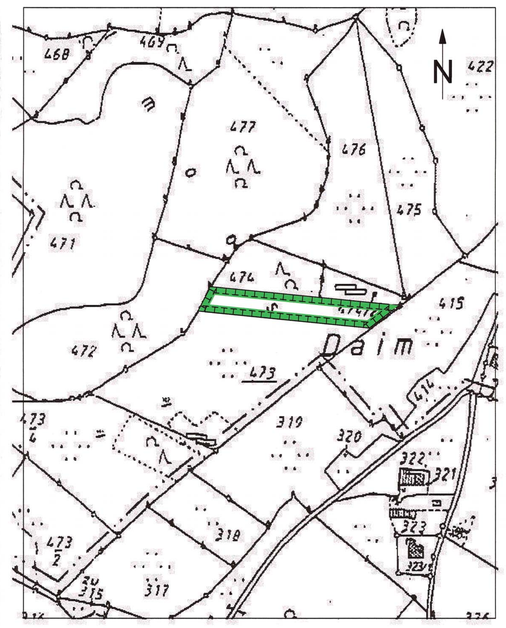
Planzeichenerklärung der 1. Änderung:

- Allgemeines Wohngebiet
- Sportplatz
- sonstige Grünflächen

Bebauungsplan "Kafflberg"

Ausgleichfläche aus Fl. Nr. 473/Teilfläche, Gemarkung Schlicht, 3000 m²

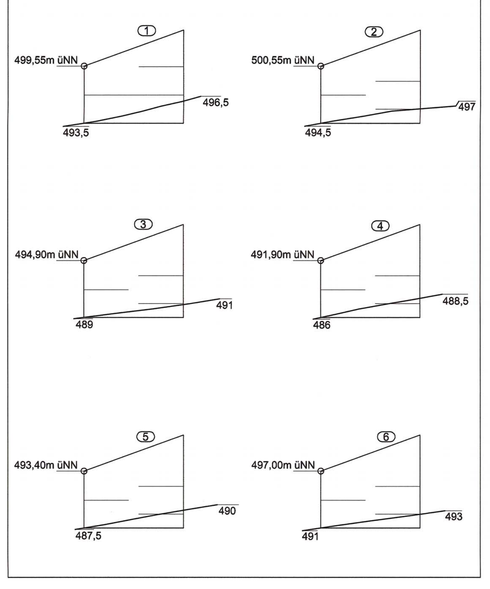
M 1 : 2000



Anlage 02 zur textlichen Festsetzung A 3.3.1

des Bebauungsplanes " Kafflberg ", Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Schemaschnitte M 1 : 250
mit max. zulässiger Wandhöhe üNN
Pultdachneigung 20°



A Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kafflberg"

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

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

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 160 Maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen 160 m²

3.2 Die maximal zulässige Grundfläche darf um bis zu 70 % durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

3.3 Wandhöhe:
3.3.1 Maximal zulässige Wandhöhe
bei Wohngebäuden im Mittel 5,75 m
bei Garagen und Nebengebäuden im Mittel 3,00 m

Die Wandhöhen über Normalnull gemäß den Schemaschnitten sind einzuhalten.

3.3.2 Die mittlere Wandhöhe wird gemessen im natürlichen Gelände von Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die Maße an der östlichen und westlichen Gebäudeecke werden gemittelt.

4. Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 o offene Bauweise

4.3 nur Einzelhäuser zulässig

4.4 Baufreie Zone als Teil der westlichen Ortsrandeingrünung.
Es gelten die Pflanzgebote analog Ziff. A 9.2.

4.5 Maximal eine Wohneinheit pro Gebäude.
Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit mit max. 50 m² Wohnfläche zugelassen werden.

4.6 Die Abstandsflächenregelung nach BayBO ist zu beachten.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Das Längen=Breitenverhältnis der Hauptgebäude wird auf 1,2 zu 1,0 oder schlanker festgesetzt.

5.2 Dachgestaltung:
Hauptgebäude Symmetr. Satteldächer, Dachneigung 25° bis 32° oder Pultdächer, Dachneigung 15° bis 20°, Neigungsrichtung nach Norden, dem Hang folgend
Garagen Satteldächer und Pultdächer, Dachneigung wie Hauptgebäude, sowie Flachdächer
Nebengebäude Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer

bezogen auf das natürliche Gelände.

8.2 Abgrabungen, die zu einer Überschreitung der Wandhöhen gem. Ziff. 3.3.1 führen würden, sind nicht zulässig.

8.3 Stützmauern sind ausschließlich in Natursteintrockenmauerwerk zulässig.
Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen, d. h die Fußpunkte von Böschungen oder Stützmauern sind höhenbündig mit dem natürlichen Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.

9. Grünordnung

9.1 Ökologische Ausgleichsfläche
extern auf Fl. Nr. 473, Gemarkung Schlicht
Grünland extensiv, feucht, einmal jährliche Mahd ab dem 15. 07., kein Pestizideinsatz und wechselnde Brachestreifen von mind. 20% der Mahdfläche.

9.2 Private Eingrünung im Westen
als Gehölzpflanzung mit mind. einem Gehölz lt. Artenliste Sträucher und Kleinbäume auf 10 m², gruppenartig gepflanzt; Anteil Kleinbäume 10%.

9.3 Private Eingrünung im Osten
mit mind. einem Gehölz lt. Artenliste Sträucher und Kleinbäume auf 5,0 m², gruppenartig gepflanzt.

9.4 Es ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche (Baugrundstück ohne private Grünfläche im Westen) mindestens ein Kleinbaum nach Artenliste zu pflanzen. Die im Plantel zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote können angerechnet werden.

9.5 Pflanzgebot für Kleinbaum lt. Artenliste, Lage ungefähr

9.6 Nicht zulässig sind Heckenpflanzungen aus Fremd- und Nadelgehölzen,

9.7 Außer im unmittelbaren Haus- und Terrassenbereich sind für die gärtnerische Gestaltung heimische Gehölze nach Artenliste zu verwenden.

9.8 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.

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

9.10 Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9.11 Artenliste:

9.11.1 Heimische, großkronige Laubbäume (Großbaum)
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

Nussbäume heimischer Sorten

4. 239/7 Flurstücksnummern (z. B. 239/7)

5. 5.0 Vermaßung (z. B. 5,00 m)

6. 493.00 Höhenschichtlinien (z. B. 493 m über NN)

7. Vorhandene Böschung

8. Parzellennummer, z. B. 1

9. SCHNITT Lage des Schemaschnittes

10. Bestehende Gebäude

11. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

11.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Soyen anzuschließen.

11.2 Die neuen Gebäude müssen an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Soyen angeschlossen werden.

11.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet. Die Zisternen müssen ein Mindestrückhaltevolumen von 4,0 m³ aufweisen. Der Drosselabfluss in den gemeindlichen Mischwasserkanal wird von der Gemeinde Soyen festgesetzt.

11.4 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 die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.

11.5 Mit Hang- und Schichtenwasser ist zu rechnen. Dieses darf nicht auf die Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

11.6 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.

12. Stromversorgung

Stromverteilerkästen sind bündig mit der Straßenbegrenzung auf den privaten Grundstücken zu errichten. Dies ist von den zukünftigen Eigentümern zu dulden.

13. 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. 5, 12 und 31 BayBO 2008 entsprechen.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.