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

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Kitzbergstraße"

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

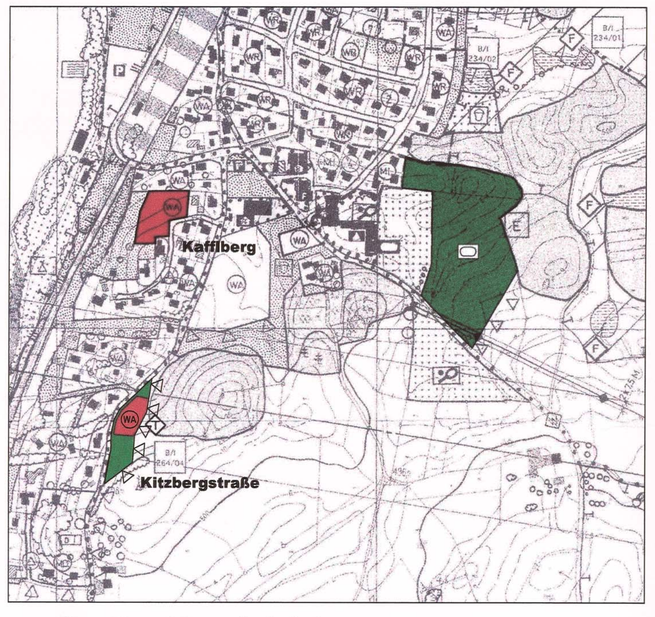
Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

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 2008 (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.

Flächennutzungsplan - 1. Änderung
für die Bereiche "Kafflberg und Kitzbergstraße"
Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim



Planzeichenerklärung der 1. Änderung:

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Sportplatz
- sonstige Grünflächen

A Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kitzbergstraße"

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 nur Einzelhäuser zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 270** Maximal zulässige Grundfläche 270 m²

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche i. S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

3.2 Wandhöhe:
3.2.1 Maximal zulässige Wandhöhe
bei Wohngebäuden bergseitig im Mittel 4.75 m
talseitig im Mittel 6.50 m
bei Garagen und Nebengebäuden im Mittel 3.00 m

3.2.2 Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Maßgeblich für die zulässige Wandhöhe ist der Wert (berg-/bzw. talseitig), welcher zuerst erreicht wird.

3.3 Die Geländeschnitte mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes, bezogen auf NN, sind von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze einschließlich der Anschnitte der Nachbargrundstücke anzulegen.

4. Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Zulässig ist maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude.

4.3 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°
Garagen: Satteldächer, Dachneigung wie Hauptgebäude, Pultdächer abgesetzt vom Hauptdach, Dachneigung wie Hauptgebäude, Abweichungen bis max. 5° sind zulässig
Nebengebäude: Satteldächer und Flachdächer

5.3 Deckungsmaterial
Kleinteilige Dachplatten oder Betondachsteine in Rot, Braun oder Anthrazit und extensive Begrünung
Flachdächer zwingend mit extensiver Begrünung

5.4 Hauptfirstrichtung

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

5.6 Winkelbauten und Zwerchgiebel sind zulässig mit gleicher Dachneigung wie die Hauptdachfläche und unterliegen nicht der Wandhöhenfestsetzung. Der First muss mind. 0.50 m unter dem Hauptfirst bleiben, die Breite ist auf max. ein Drittel der Fassadenlänge begrenzt.

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

5.8 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 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 Verfahrensfreie Gebäude gem. Art. 57 Abs. 1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen zulässig bis zu einer Gesamtfläche von maximal 3 % der Grundstücksfläche und müssen zum jeweiligen benachbarten Baugrundstück hin einen Abstand von mind. 3.00 m aufweisen.

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

6.4 Stellplätze und Garagenzufahrten sind sickerfähig zu gestalten.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Fußweg als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche

8. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 1.00 m Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände. Durch Abgrabungen darf die zulässige Wandhöhe nicht überschritten werden.

8.2 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 auf Fl. Nr. 603
Extensiv genutzte Hangwiese als Magerstandort
Aufwertung gemäß Umweltbericht Ziff. 10.5

9.2 Fläche für Gehölzpflanzung
mit mind. einem Gehölz lt. Artenliste Sträucher und Kleinbäume auf 3.0 m², Anteil Bäume mind. 10%

9.3 Baufreier Bereich als private Grünfläche
Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und die Fläche für sukzessiven Gehölzaufwuchs freizuhalten.

9.4 Es ist je angefangene 300.0 m² Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum nach Artenliste zu pflanzen.

9.5 Nicht zulässig sind Heckenpflanzungen aus Fremd- und Nadelgehölzen.

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

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 Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9.10 Artenliste:

9.10.1 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

Obst- und Nussbäume heimischer Sorten

9.10.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume (Kleinbaum)
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus ayria	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

9.10.3 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	Ohrchenweide
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 und zur freien Landschaft hin 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. 1.00 m ab Oberkante des natürlichen Geländes 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. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Bestehendes Trockenbiotop (zu verlegen)
4. 601/17 Flurstücksnummern (z. B. 601/17)
5. 500 Höhenschichtlinien (z. B. 500 m über NN)
6. Höhenfestpunkt über Normalnull, z. B. 500,499

7. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

7.1 Die Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Soyen anzuschließen.

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

7.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten und gedrosselt in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Die Planung ist darauf abzustellen, dass möglichst wenig Oberflächenwasser in den Kanal gelangt. Die maximale Einleitmenge wird von der Gemeinde Soyen festgesetzt.

Bei der Behandlung des unverschmutzten Niederschlagswassers sind die einschlägigen Regelungen der TRENGW und NReiV (Technische Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser und Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) zu beachten, außerdem das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" vom August 2007.
Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

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 die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.

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

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

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

9. 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.

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

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

12. Immissionen
12.1 Lärmimmissionen aus dem Bahnverkehr, die Schutzvorkehrungen erfordern würden, sind nicht zu erwarten.

12.2 Mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang ist zu rechnen.

13. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor umstürzenden Bäumen
13.1 Das nördliche Wohngebäude soll wegen des geringen Abstandes zum Wald mit einem sog. „Sargdeckel" als Schutz gegen umstürzende Bäume errichtet werden.

13.2 Alternativ kann der westliche Waldrand in dem Bereich, der näher als 20 m zum nördlichen Wohnhaus liegt, als gestufter Waldsaum mit heimischen Sträuchern und Kleinbäumen dauerhaft bewirtschaftet werden, sodass der Abstand großer Laubbäume zum Wohngebäude mind. 20 m beträgt.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Die Gemeinde Soyen hat in der Sitzung vom 03. 05. 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09. 05. 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 27. 07. 2011 hat stattgefunden vom 10. 08. 2011 bis 12. 09. 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 27. 07. 2011 hat stattgefunden vom 10. 08. 2011 bis 12. 09. 2011.

4. **Billigungsbeschluss:**
Der Gemeinderat Soyen hat am 27. 09. 2011 die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27. 09. 2011 beschlossen.

5. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27. 09. 2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. 11. 2011 bis 05. 12. 2011 beteiligt.

6. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27. 09. 2011 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. 11. 2011 bis 05. 12. 2011 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 24. 10. 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 17. 01. 2012 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 17. 01. 2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Soyen, den 24. Feb. 2012 (Siegel) Fischberger, 1. Bürgermeister

8. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 24. Feb. 2012. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen 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 24. Feb. 2012 (Siegel) Fischberger, 1. Bürgermeister

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

Fertigungsdaten:

Entwurf vom	03. 05. 2011
Fassung vom	27. 07. 2011
Fassung vom	27. 09. 2011
Fassung vom	17. 01. 2012

Falkenberg, den 17. 01. 2012

Entwurfsverfasser:

Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19
www.baufalken.de
Hans Baumann, Architekt
Bayerische Architektenkammer, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Architekt, 171 594